عقد الإيجار

في القانون المدني المصري

تأليف

دكتور
مصطفى عبد الجواد
أستاذ القانون المدني المساعد
كلية الحقوق
جامعة بني سويف

دكتور
جمال عبد الرحمن
أستاذ القانون المدنى المساعد
كلية الحقوق
جامعة بني سويف

دار النهضة العربية
٣٢ شارع عبد الخالق ثروت – القاهرة
٢٠٠٥ / ٢٠٠٦

بسم الله الرحمن الرحيم

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ....

صدق الله العظيم

الآية رقم (١) من سورة المائدة

تمهيد

يحتل عقد الإيجار مكاناً هاماً بين العقود المدنية الكبيرة، ذلك لما يؤديه من دور هام في المجتمع من الناحيتين الاقتصادية والاجتماعية، فهو أداة تعاون بين طبقة الملاك وطبقة المستأجرين، مما يعود بالنفع على المجتمع، كما أنه ينظم العلاقة بين الطبقتين المذكورتين على نحو متوازن، وهذا يساهم في تحقيق السلام الاجتماعي والأمن في المجتمع .

ومن ثم، فقد اهتم المشرع في جميع الدول بوضع قواعد وأحكام تنظم العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، وقد نظم المشرع المصري أحكام عقد الإيجار في نصوص المواد من ٥٥٨ وما بعدها من القانون المدني، هذا إلى جانب تنظيم إيجار الأماكن بعدة تشريعات استثنائية خاصة آخرها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .

ولما تبين للمشرع المصري زوال الأسباب التي أدت إلى إصدار تشريعات الإيجار الاستثنائية، فضلاً عما أدت إليه منس مشكلات اقتصادية واجتماعية أبرزها وجود أزمة إسكان خانقة عانى منها المجتمع المصري لفترة ليست بالقصيرة، حيث أحجم الملاك - في ظل هذه التشريعات الاستثنائية - عن تأجير الشقق السكنية هرباً من القيود والالتزامات التي تفرضها قوانين إيجار الأماكن والتي أصبحت سيفاً مسلطاً على رقبة الملاك، سارع المشرع المصري بإصدار القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

والـذي بموجـبه عـدل المشـرع عـن سياسـته فـي العمـل بقوانـين الإيجـار الاسـتثنائية، وقـرر العـودة إلـى مـبدأ الحـرية الـتعاقدية الـذي يملـيه سلطان الإرادة.[١] .

وهـذا القانـون الأخيـر مـا كـان لـه أن يمـس الأوضـاع والمراكـز القانونـية المستقرة السابقة على صدوره، ولهذا قرر المشرع سريان أحكام القانـون المدنـي علـى عقـود إيجـار الأمـاكن التـي لـم يسـبق تأجيرها، وكذا الأمـاكن التـي انـتهت عقـود إيجارهـا قبل العمل بقانون ٤ لسنة ١٩٩٦، أو تنتهـي بعـده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانـون، فهـذه الأماكن تخضع للحرية التعاقدية وتطبق عليها القواعد العامة لعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني.[٢]

أمـا عقـود إيجـار الأمـاكن التـي سـبق تأجيرها قبل صدور القانون، فهي تتمتع بمبدأ الامتداد القانوني المنصوص عليه في قانون إيجار الأماكن، وبالضـوابط والشـروط التـي أرسـتها المحكمـة الدسـتورية العلـيا بحكمهـا الصادر في ١٩٩٧/٨/٢.[٣] وإذا توافرت حالة من حالات الامتداد القانوني

---

(١) صدر هذا القانون في ١٩٩٦/١/٣٠ ونشر في الجريدة الرسمية يوم صدوره، وعمل به اعتباراً من اليوم التالي لنشره، انظر الجريدة الرسمية – عدد ٤٤ مكرر (أ) في ١٩٩٦/١/٣٠ .

(٢) المادة الأولى من قانون ٤ لسنة ١٩٩٦.

حيث قضت المحكمة بعدم دستورية ما نصت عليه المادة/٢٩ من قانون إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ من استمرار عقد الإيجار لصالح الأقارب نسباً أو مصاهرة حتى الدرجة الثالثة في حالتي الوفاة أو الترك .

وتوافرت شروطه، فلا يستطيع المؤجر إخراج المستأجر أو المستفيد من الامتداد، إلا إذا وجد سبب من أسباب الإخلاء المقررة في قانون إيجار الأماكن .[١]

موضوع وخطة الدراسة :

ندرس في هذا المؤلف أحكام عقد الإيجار الواردة في القانون المدني.

ونقسم الدراسة إلى ثلاثة أبواب كالتالي :

الباب الأول : التعريف بعقد الإيجار وأركانه .

الباب الثاني : آثار عقد الإيجار .

الباب الثالث : أسباب انقضاء عقد الإيجار .

---

(١) انظر المادة/ ١٨ من قانون إيجار الأماكن رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ .
- وحول الإخلاء لعدم سداد الأجرة راجع د/ مصطفى عبد الجواد : إخلاء العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة وتكرار التأخر في سدادها – دراسة مقارنة – دار النهضة العربية – القاهرة – ١٩٩٨/٩٧.

الباب الأول
" التعريف بعقد الإيجار وأركانه "

نبدأ بتعريف عقد الإيجار وبيان خصائصه، ثم نفرق بين هذا العقد وغيره من العقود المدنية الأخرى، وبعد ذلك نبين أركانه وشروطه من خلال فصلين كالتالي : ـــ

الفصل الأول : ماهية عقد الإيجار وتمييزه عن غيره . .

الفصل الثاني : أركان وشروط عقد الإيجار .

الفصل الأول
" ماهية عقد الإيجار وتمييزه عن غيره "

ينقسم هذا الفصل إلى مبحثين هما :

المبحث الأول : تعريف عقد الإيجار وخصائصه

المبحث الثاني : التمييز بين عقد الإيجار والعقود المدنية الأخرى.

المبحث الأول
تعريف عقد الإيجار وخصائصه

عرفت المادة / ٥٥٨ من القانون المدني المصري عقد الإيجار قائلة : **" الإيجار عقد يلتزم بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم "** .

يتضح من هذا التعريف أن المؤجر يلتزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولا يقتصر التزامه على ترك المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة، كما كان الحال في القانون المدني المصري القديم، ومن ثم يكون التزام المؤجر التزاماً إيجابياً وليس سلبياً .(١)

كما أن هذا التعريف يبين أن العقد لا يعد إيجاراً إلا إذا كان إيجار أشياء، أما ما كان يسمى في فقه القانون القديم بإجارة الأشخاص أو الخدمات في صورة عقد عمل أو عقد استصناع، فإن القانون المدني الحالي لا يعتبره إيجاراً. (٢)

---

(١) انظر المذكرة الإيضاحية لنص المادة / ٥٥٨ من القانون المدني، حيث جاء فيها أن : " مزية هذا التعريف أنه يبين من مبدأ الأمر أن التزام المؤجر إيجابي لا سلبي، فهو ملزم بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم " . راجع : مجموعة الأعمال التحضيرية – جـ٤ – ص ٤٧٠ .

(٢) راجع : د/ خميس خضر : عقد الإيجار في التقنين المدني والتشريعات الخاصة – الطبعة الأولى – دار النهضة العربية – القاهرة – ١٩٧٩ – ص ٦٢٥، ويشير سيادته إلى أن المشرع الفرنسي لا يزال يأخذ بالتفرقة بين إجارة الأشياء وإجارة الأعمال في المادة / ١٧٠٧ من القانون المدني .

وفضلاً عن ذلك، فإن التعريف الواردة بالمادة / ٥٥٨ من القانون المدني يوضح أركان عقد الإيجار، وأهم آثاره .

خصائص عقد الإيجار :

يتميز عقد الإيجار بعدة خصائص تستمد من تعريفه، أهمها أنه :

أولاً : عقد رضائي :

يتم الإيجار بمجرد التراضي دون حاجة إلى أن يفرغ هذا التراضي في شكل معين، ومن ثم فهو عقد رضائي، ينعقد بمجرد تراضي المؤجر والمستأجر، أياً كانتا وسيلة التعبير عن الإرادة، فقد ينعقد بالكتابة، أو مشافهة، أو بالإشارة الدالة على ذلك[1]، أو بأية وسيلة أخرى من وسائل التعبير عن الإرادة .

ويظل عقد الإيجار رضائياً حتى ولو أوجب القانون أن يكون ثابتاً بالكتابة أياً كانت قيمته، كما هو الشأن في عقد إيجار الأراضي الزراعية، ذلك لأن الكتابة هنا تكون للإثبات فقط وليست شرطاً للانعقاد[2]، بل إنه في نطاق تطبيق قانون إيجار الأماكن، يظل عقد الإيجار رضائياً أيضاً، فكتابة

---

(١) راجع في ذلك أستاذنا الدكتور/ محمد لبيب شنب : شرح أحكام الإيجار – طبعة ١٩٧٥ – ١٩٧٦ – ص ٢٧ .

(٢) انظر : أستاذنا الدكتور / أحمد سلامة : القانون الزراعي – الطبعة الثانية – ١٩٧٧ – ص ٣٠٤، ص ٣٠٥، أستاذنا الدكتور/ نزيه محمد الصادق المهدي : القانون الزراعي – ١٩٨٥ – ص ١٦٤، والزميل الدكتور/ احمد هيكل : عقد الإيجار – الجزء الأول – الأحكام العامة – ٢٠٠٢ – ص ٧ .

عقد الإيجار مجرد التزام عقدي يقع على عاتق المؤجر ويستمد من عقد إيجار تم تكوينه فعلا .[١]

غير أن رضائية عقد الإيجار ليست من النظام العام، فيجوز بالتالي الاتفاق على عكسها صراحة، بحيث يتفق المتعاقدان على عدم انعقاد الإيجار فيما بينهما إلا في شكل معين كورقة رسمية، ففي هذه الحالة لا ينعقد الإيجار إلا باستيفاء هذا الشكل .[٢]

ثانياً : عقد ملزم للجانبين :

يرتب عقد الإيجار منذ انعقاده التزامات في ذمة كل من طرفيه، وهي التزامات متقابلة ومترابطة، بحيث يكون التزام كل طرف سبباً لالتزام الطرف الآخر، فإذا كان سبب التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجرة لينتفع بها هو حصوله على الأجرة مسن المستأجر، فإن سبب التزام هذا الأخير بدفع الأجرة هو انتفاعه بهذه العين .[٣]

ويترتب على ذلك أنه إذا انقضى التزام أحد الطرفين لأي سبب، انقضى معه الالتزام المقابل، كما يجوز للمتعاقد في حالة عدم قيام المتعاقد

---

(١) د/ خميس خضر : المرجع السابق -س ص ٦٢٧ .
(٢) د/ عبد المنعم البدراوي : العقود المسماة – ١٩٦٨ – ص ٨، د/ خميس خضر : المرجع السابق – ص ٦٢٦، د/ السيد عيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : عقد الإيجار الطبعة الأولى – ٢٠٠٢ – ص ١٤ .
(٣) سد/ أحمد هيكل : المرجع السابق س- ص ٩ .

الآخر بتنفيذ التزامه، أن يمتنع عن تنفيذ التزامه، أو أن يطلب فسخ العقد. [١]

ثانياً : عقد معاوضة :

يتميز عقد الإيجار بأنه من عقود المعاوضة، لأن كل من المتعاقدين يأخذ مقابلاً لما يلتزم به، فالمؤجر يحصل على الأجرة المستأجرة في مقابل التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة . وفي هذا يختلف الإيجار عن العارية التي عقد يلتزم بموجبه شخص أن يسلم إلى الآخر شيئاً غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو لغرض معين على أن يرده بعد الاستعمال[٢].

ولا يشترط في نظر البعض أن يكوني مقابل الانتفاع مبلغاً نقدياً، فقد يكون المقابل عينياً[٣] . يوقد ورد بنص المادة / ٥٥٨ من القانون المدني أن انتفاع المستأجر يكون لقاء أجر معلوم، ولم يشترط المشرع أن يكون الأجر نقدياً، كما أن المشرع قد أجاز في المادة / ٥٦١ من القانون المدني أن تكون الأجرة نقوداً أو أية نقدية أخرى .

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٢٨ .
(٢) راجع نص المادة/ ٦٣٥ من القانون المدني المصري .
(٣) راجع الأستاذ الدكتور / السيد محمد السيد عمران : عقد الإيجار في القانون الكويتي – مؤسسة دار الكتب – الكويت – ١٩٩٦ – ص ١٢ .

رابعاً : عقد من أعمال الإدارة :

يعتبـر عقـد الإيجار وفقاً لرأي الفقه عملاً من أعمال الإدارة، وليس عمـلاً مـن أعمـال التصرف، لأنه ينشئ حقوقاً شخصيـة متبادلـة ولا ينشئ حقـوقاً عينـية، أي لا يتـرتب علـيه نقـل سـلطة مباشـرة على الشيء لصالح المستأجر، بل يظل الشيء المؤجر مملوكاً لصاحبه حتى انتهاء العقد [(١)].

ويـرى بعض الفقهاء خلافاً لما ذكر أن الإيجار يعد عملاً من أعمال التصـرف بالنسـبة للمؤجر طالما بقى المستأجر متمتعاً بالامتداد القانوني أو كـان الإيجـار مبـرماً لمـدة طـويلة بحيث يصبح المستأجر تبعاً لذلك في حكم المالـك[(٢)]. وهـذا الـرأي يأخذ في اعتباره عنصراً اقتصادياً عند التفرقة بين أعمـال الإدارة وأعمـال التصـرف، إلا أ نـه من الصعب قبوله في رأينا لأن حـق المستأجر علـى العين المؤجرة يظل حقاً شخصياً وليس حقاً عينياً حتى فـي الحـالات المذكـورة، فضـلاً عـن أن سياسة المشرع المصري حالياً ت تمـثل فـي الحـد من الامتداد القانوني لعقد الإيجار، ولا ينقلب المستأجر إلى مالك مهما طال الزمن وحتى لو حرم المالك من الانتفاع بملكه لفترة طويلة، إذ تبقـى للمؤجـر (المالـك) سـلطة التصـرف فـي العـين المؤجـرة أثـناء

---

(١) سد/ خميس خضر : ص ٦٢٨، نقض مدني : ١٩٧٨/٦/٢١ – مجموعة أحكام النقض س- س٢٩- ص ١٥١٠ .

(٢) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : المرجع السابق - ص ١٦والمراجع المشار إليها بهامش ١ – ص ١٦ .

مدة الإيجار، ولا يجوز للمستأجر أن يتملك العين المؤجرة إلا بسبب قانوني مثل شراء العين المؤجرة[١].

ويلاحظ أن عقد الإيجار يعد عملا من أعمال التصرف في الفقه الإسلامي، لأنه وإن كان يرد على منفعة الشيء المؤجر إلا أن وروده على هذه المنفعة يكون على سبيل التمليك، في مقابل تمليك الأجرة للمؤجر[٢] .

خامساً : عقد يرد على منفعة الشيء :

ويرتبط بما تقدم، أن عقد الإيجار من العقود الواردة على منفعة الشيء دون ملكيته، إذ يخول المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة دون أن يكون له الحق في تملكها، بحيث تعود بعد انقضاء هذه المدة إلى المؤجر مالك العين، وهذا ما يميز الإيجار عن العقود الناقلة للملكية كالبيع[٣].

---

(١) لا يستطيع المستأجر تملك العين المؤجرة بالتقادم المكسب الطويل، وفقاً للقاعدة التي تقضي بعدم جواز تملك الشخص الشيء بالتقادم على خلاف سنده، إذ أن وضع يد المستأجر على العين قد تم بموجب عقد الإيجار، ويده على العين عارضة، راجع حول هذه المسألة بالتفصيل رسالتنا لنيل درجة الدكتوراه بعنوان : " الحيازة بسوء نية كسبب لكسب الملكية – دراسة مقارنة – كلية الحقوق – جامعة القاهرة – ١٩٩١ – ص وما بعدها .

(٢) راجع د/ أحمد هيكل : ص ١٥ والمرجع المذكور بهامش ٢ .

(٣) د/ السيد عمران : المرجع السابق – ص ١٣.

سادساً : عقد زمني مستمر :

العقد الزمني أو العقد ذو التنفيذ المستمر هو ذلك العقد الذي لا يمكن تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه في الحال، وإنما تحتاج بطبيعتها أو وفقاً للغاية منها إلى مضي زمن معين يوزع عليه التنفيذ، فهو عقد يكون الزمن عنصراً جوهرياً فيه، بحيث يكون هو المقياس الذي يقدر به محل العقد(١).

وعقد الإيجار من العقود الزمنية، حيث يقع على المنفعة، ويتحدد مقدار المنفعة عن طريق الزمن، كما يتحدد التزام المستأجر المتمثل في دفع الأجرة عن طريق الزمن، حيث تدفع كل مدة زمنية معينة كشهر مثلاً، شريطة أن يكون المؤجر قد مكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال هذه المدة(٢).

ويختلف عقد الإيجار وهو عقد زمني مستمر، عن العقد دوري التنفيذ، وهو عقد فوري بطبيعته إلا أنه يصبح عقداً زمنياً باتفاق طرفيه على تكرار تنفيذه لمدة من الزمن، فيصبح الزمن عنصراً جوهرياً فيه، بحيث يتحدد على أساسه محل العقد، ومن أمثلة ذلك عقد التوريد(٣).

---

(١) راجع حول التفرقة بين العقد الفوري والعقد الزمني، د/ مصطفى عبد الجواد : مصادر الالتزام – الجزء الأول – دار النهضة العربية – القاهرة – ٢٠٠٤ – ص ١٢٠ : ص ١٢٤ .

(٢) د/ أحمد هيكل : ص ١٢ ،.

(٣) د/ مصطفى عبد الجواد حجازي : مصادر الالتزام – ص ١٢٢ .

ويترتب على اعتبار عقد الإيجار من العقود الزمنية المستمرة عدة نتائج أهمها أن فسخ هذا العقد إن تم لا يكون له أثر رجعي، أي لا ينسحب أثره على الماضي، لأن ما نفذ لا يمكن إعادته، كما يترتب على وقف تنفيذ عقد الإيجار لاستحالة تنفيذه بسبب أجنبي طارئ ومؤقت، إنقاص العقد بقدر الالتزامات التي لم تنفذ أثناء فترة الوقف، هذا إلى جانب أن نظرية الظروف الطارئة تطبق على عقد الإيجار، لأن العقود الزمنية هي المجال الطبيعي الذي تطبق فيه هذه النظرية[١].

سابعاً : عقد من العقود المسماة :

تنقسم العقود من حيث تنظيم المشرع لها إلى عقود مسماة وعقود غير مسماة . والعقد المسمى هو ذلك العقد الذي تناوله المشرع بالتنظيم ووضع له اسماً معيناً ومن أمثلته عقد الإيجار، وعقد البيع، وعقد العمل . أما العقد غير المسمى فهو ذلك العقد الذي ظهر في الحياة العملية ولم يتناوله المشرع بالتنظيم ومن ثم لم يضع له اسماً معيناً، ومن أمثلته العقد بين الطبيب والمريض (عقد العلاج الطبي) [٢].

ويترتب على اعتبار الإيجار من العقود المسماة، تطبيق الأحكام الخاصة التي وضعها له المشرع، فإن لم يوجد في هذه الأحكام ما ينظم

---

(١) د/ مصطفى عبد الجواد حجازي : نفس المرجع – ص ١٢٣، ص ١٢٤ .
(٢) د/ مصطفى عبد الجواد : مصادر الالتزام – السابق – ص ٩٨ .

مسـألة معيـنة ، تطـبق فـي هـذه الحالـة الأحكـام العامـة فـي الـتعاقد بمـا لا يتعارض مع الأحكام الخاصة لعقد الإيجار ومع طبيعة هذا العقد[١].

ثامناً : عقد يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك بمجرد الاستعمال :

محـل عقـد الإيجـار أشـياء قابلـة للاسـتعمال المتكـرر، لأنـه يخـول المسـتأجر الانـتفاع بالشـيء مـدة معينة، على أن يرده بعيْنه بعد هذه المدة ، ومـن ثـم لا يـردي عقـد الإيجـار علـى الأشياء التي تهلك بمجرد الاستعمال كالحبوب الغذائية، لأنه لا يمكن الانتفاع بها مدة من الزمن[٢].

وفي هذا يختلف عقد الإيجار عن عقد القرض بفائدة، لأن المقترض يحصـل علـى مبلغ القرض ويتصرف فيه في مقابل أن يرد بدلاً منه بعد مدة معيـنة مضـافاً إلـيه مقابـل الفائـدة التي عادت على المقترض من تمكينه من التصرف في مبلغ القرض خلال هذه المدة، فالمقترض - بعكس المستأجر - لا يلتزم برد عين ما اقترض[٣] .

ويـذهب الـبعض إلـى تصـور ورود عقـد الإيجـار علـى أشياء قابلة للاستهلاك بمجرد الاستعمال كالمواد الغذائية والنقود، إذا اتفق على أن ترد هـذه الأشـياء بعيـنها بعد انتهاء الإيجار، كأن يستأجرها تاجر لعرضها على الجمهـور علـى أن يـردها بعينها بعد انتهاء مدة العرض، وهذا الفرض نادر الحدوث عملا[٤].

---

(١) في هذا المعنى : د/ مصطفى عبد الجواد : نفس المرجع – ص ١٠٠ .
(٢) د/ أحمد هيكل : ص ١٦
(٣) د/ خميس خضر : ص ٩؛٦ .
(٤) د/ السيد عمران : ص ١٣، د/ أحمد هيكل : ص ١٧.

المبحث الثاني

" التمييز بين عقد الإيجار والعقود المدنية الأخرى "

رغم أن الخصائص السابق ذكرها تميز عقد الإيجار عن غيره من العقود المدنية الأخرى، إلا أنه قد تتداخل هذه العقود أو أحدها مع عقد الإيجار، بحيث تدق التفرقة بينهما .

ويقوم قاضي الموضوع بهذه التفرقة إذا ما عرض عليه هذا الأمر، توطئة لتطبيق الأحكام القانونية الخاصة بالعقد محل النزاع، وهذه المهمة من سلطة القاضي عن طريق ما يسمى بتكييف العقد أي تحديد ماهيته أو وصفه القانوني بإعطائه التسمية القانونية الصحيحة[١]، وذلك بالبحث عن الإرادة الحقيقية للمتعاقدين وبيان مقصدهما، فالعبرة بوضوح الإرادة لا بوضوح اللفظ، ودون الاعتداد بما أطلقه المتعاقدان على العقد ممن أوصاف وما ضمنوه من عبارات التعاقد[٢] وتلك مسألة موضوعية تستخلصها محكمة الموضوع دون خضوع حكمها لرقابة محكمة النقض، طالما كان حكمها مبنياً على استخلاص سائغ له ما يبرره من واقع ظروف الدعوى وملابساتها وفي ضوء الإرادة الحقيقية للمتعاقدين . أما مسألة التكييف أي تطبيق القانون على الواقع الذي خلص إليه القاضي، فهو مسألة قانونية

---

(١) د/ منصور مصطفى منصور : عقد الإيجار : ١٩٧٠ – ص ١٠٠ .
(٢) نقض مدني : ١٩٧٨/١٠/٢٥ – مجموعة أحكام النقض – س ١٩ – رقم ١٦٢١ – ص ٣١٣ .

يخضع فيها حكم محكمة الموضوع لرقابة محكمة النقض[١].

والعناصر المميزة لعقد الإيجار هي التمكين من الانتفاع الذي يلتزم بـه المؤجـر، ومدة الانتفاع ، ومقابل الانتفاع الذي يلتزم به المستأجر، وهذه العناصـر الـثلاثة تكفي لتمييز عقد الإيجار عما قد يختلط به م عقود أخرى، ومع ذلك قد يختلط الإيجار بغيره من العقود فيدق التمييز بينه وبينها[٢].

ونشـير فـيما يلـي إلـى التفـرقة بـين الإيجار وبعض العقود الأخرى التي قد تختلط به، وذلك كالتالي :

أولا : التمييز بين الإيجار والبيع :

مـن المعلوم أن الإيجار ينقل إلى المستأجر منفعة شيء مقابل أجر، فـي حـين يـنقل البـيع إلى المشتري ملكية الشيء المبيع إلى المشتري مقابل ثمن معين. ومع ذلك قد تدق التفرقة بين البيع والإيجار في صورتين هما :

(أ) العقد الوارد على منتجات الشيء أو ثماره :

هـناك تفـرقة بين المنتجات والثمار، فالأولى هي ما ينتج من الشيء بصـفة غيـر دوريـة ويـنتقص مـن أصله. ومثال ذلك المعادن التي تستخرج مـن المـناجم، أمـا الثمار فهي ما ينتج من الشيء بصفة دورية ولا ينتقص من أصله ومثالها حاصلات الأرض الزراعية، وثمار الفاكهة .

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٣١ .
(١) د/ خميس خضر : ص ٦٣٢ .

وتدق التفرقة بين البيع والإيجار إذا وقع العقد على ثمرات الشيء أو منتجاته لا على الشيء ذاته، كما إذا تعاقد شخص مع آخر على أرض يسلمها الأول إلى الثاني، ليستولي هذا الأخير على محصولاتها لقاء أجر معين، فهل يعتبر هذا العقد إيجاراً للأرض أم بيعاً للحاصلات ؟

قد يقال أن العقد يكون إيجاراً إذا ورد على ثمار الشيء، لأن هذه الثمار تتجدد دون أن تؤثر على بقاء الشيء ذاته، أما إذا ورد العقد على المنتجات فأنه يكون بيعاً على اعتبار أن الأخيرة تقتطع من الأصل(١).

ورغم هذا ، يصعب تطبيق هذا المعيار في كافة الأحوال، لاسيما إذا باع صاحب الأرض الثمار وهي ما زالت معلقة على أغصانها، كما في بيع ثمار الفاكهة قبل نضجها، وكما في تأجير صاحب المحجر محجره ليستغله آخر في مقابل أجرة دورية، فالعقد في الحالة الأولى يعد بيعاً رغم وروده على منفعة الشيء ، وفي الحالة الثانية يتعلق الأمر بعقد إيجار رغم وروده على أصل الشيء(٢) .

والحقيقة أن تكييف العقد في مثل هذه الحالات يتوقف على الأحكام التفصيلية التي اتفق عليها المتعاقدان، والعبرة في ذلك بالقصد المشترك لهما، فإذا قصدا نقل ملكيته حق ثابت من قبل في ذمة المتصرف، كان بيعاً،

---

(١) د/ السيد عمران : ص ١٥.

(٢) المرجع السابق

وإن اقتصر الأمر على قصد إنشاء التزام في ذمة المتصرف بتمكين المتصرف إليه من أخذ الثمار فهو إيجاراً[١].

وتتمتع محكمة الموضوع بسلطة تقديرية مطلقة في تحديد هذه المسألة، في ضوء القرائن وظروف الحال، ومن ذلك الاتفاق على دفع المقابل على أقساط دورية منتظمة، إذ يكون العقد إيجاراً في هذه الحالة، لأن الغالب أن يدفع ثمن البيع دفعة واحدة، أيضاً فإن الاتفاق على دفع المقابل بحسب المدة التي تؤخذ فيها الثمار يرجح اعتبار العقد إيجاراً، أما الاتفاق على دفع المقابل بحسب كمية الثمار فيرجح اعتبار العقد بيعاً[٢]. ومن العناصر الخارجية المرجحة لاعتبار العقد إيجاراً، تعهد مكتسب الثمار بما يلزم لنضجها[٣].

(ب) البيع الإيجاري (الإيجار الساتر للبيع)

قد يختلط الإيجار بالبيع أيضاً في الحالة التي يتفق فيها المتعاقدان على تأجير الشيء للمستأجر مقابل أجرة تدفع في مواعيد معينة ولمدة معينة، ثم ينقلب العقد بيعاً بعد سداد هذه الأجرة والتي هي في حقيقتها تعد ثمناً للبيع، وكل جزء من الأجرة يعد قسطاً من الثمن، ويسمى هذا البيع أيضاً " البيع بالتقسيط".

---

(١) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : المرجع السابق ص ٢٠ .
(٢) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : المرجع السابق ص ٢٠ .
(٣) د/ أحمد هيكل : ص ٢٤ .

وقد شاع استخدام هذا النوع من البيوع في الوقت الحاضر، لاسيما في أوساط الشركات التي ترغب في ترويج بضائعها فتتعاقد مع المشتري على أساس الإيجار الذي يتحول إلى بيع بعد سداد دفعات أو أقساط الثمن. ومثال ذلك لجوء الشركات المنتجة لسيارات الركوب أو وكلائها إلى تأجير هذه السيارات إلى المترين، ثم تصبح السيارة ملكاً للمشتري بعد سداد الأجرة، والتي هي ثمن السيارة، ويهدف البائع من ذلك إلى التمتع بالحماية المقررة للمؤجر في حالة تصرف المستأجر في الشيء قبل سداد الأقساط حيث يعاقب المستأجر بعقوبة خيانة الأمانة كما يمكن للبائع (الذي سمي مؤجراً) استرداد الشيء من تفليسة المستأجر .

وقد اختلف الفقه والقضاء قبل صدور التقنين المدني الحالي حول تكييف هذا العقد ، وهل هو إيجار ينقلب في النهاية إلى بيع بمجرد الوفاء بكل الأقساط التي تسمى مع ذلك أجرة ؟ أم أنه بيع منذ البداية والأقساط أجزاء من الثمن رغم تسميتها أجرة، ويؤجل انتقال الملكية إلى المشتري حتى الوفاء بكل الأقساط ؟

ذهب رأي إلى أن العقد إيجاراً معلقاً على شرط فاسخ، وبيعاً معلقاً على شرط واقف، والشرط بالنسبة للعقدين هو الوفاء بكامل الأقساط، فإذا تحقق الشرط فسخ الإيجار وأنتج البيع أثره[1].

---

(١) استئناف مختلط : ١٩١٦/٤/٢٦ – م ٢٨ – ص ٢٧٨ .

غير أن هذا الرأي كان محلا للنقد، لأنه إذا فسخ الإيجار بـ... عدم الوفاء بكامل الأقساط، فليس للفسخ أثر رجعي، لان عقد الإيجار من العقود الزمنية، وبالتالي لا ترد الأجرة ويحتفظ المؤجر بالأقساط باعتبارها أجرة، ومن ثم يكون البيع بلا ثمن، وهذا غير جائز، إذ البيع بدون ثمن يكون باطلا ولا ينقل الملكية[١].

وذهب رأي ثان إلى أن العقد يعد إيجاراً نزولا على قصد المتعاقدين، إذ قصدا أن يكون العقد إيجاراً لا يتحول إلى بيع إلا بعد سداد الأقساط كاملة ، ومن ثم يمكن أن يتعرض المستأجر للعقوبة المقرر لجريمة خيانة الأمانة إذا تصرف في الشيء، كما أن للمتعاقد معه الحق في استرداد الشيء من المستأجر حتى إذا تم شهر إفلاس هذا الأخير[٢].

في حين ذهب رأي ثالث إلى أن العقد يعد بيعاً منذ البداية احتفظ فيه البائع بملكية المبيع حتى الوفاء بالثمن كاملا من جانب المشتري، وهذا البيع مستور في صورة عقد إيجار بهدف التحايل على أحكام القانون، وبالتالي لا توقع على المشتري عقوبة خيانة الأمانة إذا تصرف في الشيء قبل

(١) د/ خميس خضر: عقد البيع في القانون المدني – الطبعة الثانية – القاهرة – ١٩٧٢ – ص ٢٥ .

(٢) د/ خميس خضر : عقد البيع في القانون المدني – الطبعة الثانية – القاهرة – ١٩٧٢ - ص ٢٥.

الوفاء بكافة الأقساط، كما لا يستطيع البائع استرداد الشيء من تفليسة المشتري ف حالة إفلاسه[١] .

ولما صدر القانون المدني الحالي، عالج المشرع المصري هذه المسألة وحسمها بنص صريح، حيث نصت المادة / ٤٣٠ على ما يلي :

" ١- إذا كان البيع مؤجل الثمن، جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفاً على استيفاء الثمن كله ولو تم تسليم المبيع . ٢- فإذا كان الثمن يدفع أقساطاً، جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءاً منه تعويضاً له عن فسخ البيع إذا لم توف جميع الأقساط، ومع ذلك يجوز للقاضي تبعاً للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٢٤. ٣- وإذا وفيت الأقساط جميعها فإن انتقال الملكية إلى المشتري يعتبر مستنداً إلى وقت البيع . ٤ - وتسري أحكام الفقرات الثلاث السابقة ولو سمي المتعاقدان البيع إيجاراً "[٢].

---

(١) هذا هو الرأي الغالب في الفقه والقضاء، انظر على سبيل المثال: د/ السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني – جـ٤ – المجلد الأول – البيع والمقايضة – ط ١٩٦٠ – ص ١٧٩ – هامش ١، د/ خميس خضر : العقود المدنية الكبيرة – ط٢ – ١٩٨٤ س- ص ٨.

(١) وقد سلكت بعض التشريعات العربية هذا المسلك ، ومن ذلك ما نصت عليه المادة/ ١٤٠ من قانون التجارة الكويتي من أن أحكام البيع بالتقسيط تسري على البيع الذي يسميه المتعاقدان إيجاراً .

وواضح من هذا النص أن المشرع المصري يعتبر العقد بيعاً ولو سماه المتعاقدان إيجاراً، وهو بيع بالتقسيط علق فيه انتقال الملكية على شرط واقف هو دفع جميع الأقساط المتفق عليها، فإذا ما سددت جميع الأقساط انتقلت الملكية إلى المشتري من وقت البيع[1].

ولم يعد هناك تخوف من أن يتصرف المشتري في الشيء المبيع قبل سداد كافة الأقساط، حيث أن المشرع المصري قد وفر الحماية للبائع في البيع بالتقسيط، إذ بموجب المادة ٤٢/ من القانون رقم ١٠٠ لسنة ١٩٥٧ بشأن بعض البيوع التجارية، لا يجوز للمشتري بدون إذن سابق، من البائع التصرف في السلعة موضوع التقسيط بأي نوع من أنواع التصرفات قبل الوفاء بكامل ثمنها . وقررت المادة / ٤٥ من ذات القانون عقوبة جنائية تطبق على المشتري الذي يقوم بالتصرف في الشيء المبيع قبل الوفاء بكامل الثمن ، ويشترط لقيام جريمة التصرف في الشيء المبيع قبل سداد كافة الأقساط أن يكون جرفة البائع هي البيع بالتقسيط .

ورغم ذلك فإن ثمة مخاطر أخرى قد تلحق البائع في حالة إفلاس المشتري أو إعساره قبل الوفاء بكامل الثمن، حيث لا يكون بوسع البائع استرداد الشيء المبيع من تفليسة المشتري، وإنما يدخل مع سائر الدائنين

---

(١) انظر : مجموعة الأعمال التحضيرية – جـ٤ – ص ٤٩.

لأ حرس المشتري في اقساط أموال التفليسة[1].

وهذه الخطوة المذكورة تستدعي تدخلا تشريعيا يكفل للبائع استيفاء حقه كاملا، ومنحه أولوية في هذا الصدد، ولعل ما قرره المشرع من امتياز بائع المنقول وامتياز بائع العقار ما يخفف من تلك الخطورة ويكفل الحماية للبائع فى البيع بالتقسيط أو البيع الايجاري .

ثانياً : التمييز بين الإيجار والوديعة :

الوديعة عقد يلتزم به شخص أن يتسلم شيئاً من آخر على أن يتولى حفظ هذا الشيء وعلى أن يرده عينا[2]، دون أن يكون له الحق في استعماله بغير إذن المودع، وقد يتقاضى على الحفظ أجرا[3].

ورغم أن الإيجار يشترك مع الوديعه في أن كل من المستأجر والمودع عنده على الشيء يد أمين، ومن ثم يعاقب المستأجر أو المودع بتهمة خيانة الأمانة، إذا تصرف في الشيء أو بدده دون إذن المالك، إلا أن الإيجار يختلف عن الوديعة من عدة زوايا، فمحل عقد الايجار هو تمكين

---

(١) يذهب أستاذنا الدكتور / أحمد محمود سعد إلى أن ملكية المنقول تكون قد انتقلت للمشتري ومن ثم لا يستطيع البائع بموجب حق الامتياز استرداد الشيء المبيع من تفليسة المشتري، ويرى سيادته أنه لا يكون بوسع البائع إلا أن يطلب فسخ العقد، فينحل العقد بأثر رجعي، أنظر : د/ أحمد محمود سعد : نظرية العقود المسماة – عقد البيع س- الطبعة الثانية – ٢٠٠ – ص ٤٧، ص ٤٨ .

(٢) مادة/ ٧١٨ مدني مصري .

(٣) راجع المادتان/ ٧١٩س و ٧٢٠ من القانون المدني .

المستأجر من الانتفاع، في حين أن محل عقد الوديعة إلى المودع بمجرد طلبه ولو كانت مدة الوديعة سارية، في حين أن المستأجر لا يلتزم برد الشيء المؤجر إلا بعد انقضاء مدة الإيجار، هذا إلى جانب أن الأصل في الوديعة أن تكون مجانية، أما الإيجار فسيكون بأجر يلتزم المستأجر بدفعه نظير انتفاعه بالشيء[1]. كما أنه يجوز لكل من طرفي عقد الوديعة فسخه متى شاء، بعكس الإيجار، وأخيراً فإن مسئولية المودع عنده أخف من مسئولية المستأجر[2] .

ورغم هذه الفوارق الواضحة بين الإيجار والوديعة، إلا أن التفرقة بينهما قد تدق في حالات معينة أهمها ما يلي :

(١) عقد حفظ الأشياء في خزائن البنوك

يقوم بعض الأفراد بحفظ الأشياء التي يخشى عليها من الضياع في خزائن البنوك التجارية، وذلك نظير مبلغ معين يدفعه صاحب الأشياء للبنك، وقد ثار الجدل في الفقه حول تكييف هذا العقد، وهل يعد إيجاراً للخزانة الحديدية، أم هو عقد وديعة للمنقولات المودعة بالخزانة ؟

---

(١) راجع حول هذه الفوارق : د/ السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني – الجزء السادس – العقود الواردة على الانتفاع بالشيء (الإيجار والعارية) – المجلد الأول – تنقيح المستشار / محمد مصطفى الفقي – دار النهضة العربية – القاهرة – ١٩٨٨ – ص ٢٢، د/ خميس خضر : عقد الإيجار – المرجع السابق – ص ٦٣٢ – ص ٦٣٣ .

(٢) د/ السيد عمران : المرجع سالف الذكر : ص ١٨ .

كان الرأي الراجح في الفقه والقضاء في فرنسا ومصر يكيف هذا العقد على أنه إيجار لا وديعة، لأن البنك لا يتسلم الأشياء التي يريد المستأجر إيداعها في الخزينة، ولا يتعهد بردها، بل يعطي المستأجر مفتاح الخزانة، ليضع ما يشاء فيها، وإذا كان البنك ملتزماً بالحفاظ على الخزانة ولديه نسخة من مفتاحها، فهذا لا يؤثر في تكييف العقد بأنه إيجار، ذلك لأن هذا الالتزام يصبح اشتراطه على المؤجر في عقد الإيجار، فيكون ملزماً بحراسة الشيء المؤجر[1].

غير أن الفقه والقضاء قد تحولا الآن إلى اعتبار العقد وديعة وليس إيجاراً، على أساس أن التزام البنك بالمحافظة على الخزانة إنما هو التزام جوهري، والغرض الأساسي من العقد هو حفظ ما يوضع في الخزانة وليس مجرد الانتفاع بها، وبالتالي فالعقد وديعة وليس إيجاراً، وليس من اللازم أن يقوم البنك (المودع عنده) بتسلم الأشياء بنفسه، وإنما يكفي أن يمكن العميل من ذلك، وفضلاً عن ذلك فإن الوديعة قد تكون بأجر لاسيما إذا تعلق الأمر بعقد من عقود الحفظ التي يقوم فيها البنك بدور المودع عنده على

---

(١) راجع في ذلك : د/ السنهوري : المرجع السابق – ص ٢٢ ، ص ٢٣، والمرجع المشار إليها بهامش ١ – ص ٢٢ .

سبيل الاحتراف، وبأجر[١].

ويترتب على الأخذ بهذا التكييف، جواز الحجز التحفظي على المنقولات المحفوظة في خزائن البنوك تحت يد البنك، كما أن البنك يكون مسئولا عن هلاك أو تلف الأشياء المودعة في الخزانة طالما لم يكن هذا الهلاك أو التلف راجعاً إلى سبب أجنبي[٢].

(٢) عقد إيواء السيارة :

أثير التساؤل في الفقه حول تكييف العقد الذي يتفق فيه مالك السيارة مع صاحب جراج عام على إيواء سيارته في هذا المكان، وهل يعد هذا العقد إيجاراً أم وديعة ؟

---

(١) انظر في هذا الرأي على سبيل المثال في الفقه المصري : د/ سليمان مرقس : عقد الإيجار – القاهرة – ١٩٦٨ – بند ٢٤ – ص ٣٢، د/ السنهوري : ص ٢٤ وما بعدها، د/ منصور مصطفى منصور : العقود المسماة – ص ٣٢٤، وما بعدها، د/ خميس خضر : عقد الإيجار – ص ٦٣٥، ص ٦٣٦، د/ محمد حسام لطفي : أحكام عقدي البيع والإيجار – القاهرة – ١٩٩٠ – ص ١٤٠، د/ السيد عمران : ص ١٩، ص ٢٠ .
- ويذهب البعض إلى أن العقد مختلط في هذه الحالة، فهو يجمع بين الإيجار والوديعة، انظر : أستاذنا الدكتور / محمد لبيب شنب : عقد الإيجار – ط ١٩٦٤ – ص ٣٢، ص ٣٣ .

(٢) د/ أحمد هيكل : ص ٤٧ .

يذهب الفقه إلى أن هذا العقد يعد وديعة إذا كان صاحب الجراج ملزماً بالمحافظة على السيارة والسهر عليها، حيث أن هذا الالتزام من أهم التزامات المودع عنده، ويجعل العقد من عقود الوديعة المهنية(١).

أما إذا اقتصر دور صاحب الجراج على مجرد تمكين مالك السيارة من إيداعها في الجراج فقط، دون أن يكون ملزماً بالمحافظة عليها، فإن العقد يكون إيجاراً في هذه الحالة يرد على المكان الذي توضع فيه السيارة(٢).

ثالثاً : التمييز بين الإيجار والمقاولة

المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً لقاء أجر يتعهد به المتعاقد الآخر(٣)، فهي عقد يلزم بمقتضاه أحد الطرفين أن يؤدي عملاً للطرف الآخر مقابل عوض، ودون أن يكون تابعاً له أو نائباً عنه(٤).

(١) د/ خميس خضر: عقد الإيجار – السابق – ص ٦٣٧، د/ محمد لبيب شنب: المرجع السابق – ص ٣٣، د/ السنهوري: ص ٢٦ وهامش ٢، د/ أحمد هيكل: ص ٤٨ .
(٢) نفس الإشارة .
(٣) (٤) مدني مصري .

ومن ثم فإن المقاولة ترد على العمل الذي يقوم به المقاول، بعكس الإيجار الذي يرد على منفعة الشيء، ومع ذلك قد تدق التفرقة بين الإيجار والمقاولة في حالات معينة أهمها :

(١) عقد الإعلان :

يقصد بذلك العقد الذي يتفق فيه المعلن مع صاحب عقار الوضع إعلاناته على واجهة أو سطح هذا العقار مقابل أجر(١) .

فهل يعد هذا العقار إيجاراً أم مقاولة ؟

يذهب الفقه إلى أن هذا العقد يعد مقاولة إذا قام صاحب العقار بعملية الإعلان وتركيبه، ويعد إيجاراً إذا اقتصر المال على تمكين راغب الإعلان من القيام به (٢).

(٢) عقد اشتراك التليفون :

وهو العقد الذي يبرمه العميل مع مصلحة التليفونات مع الشركة المصرية للاتصالات الآن لمده بخط تليفوني، وأثير الخلاف بشأن هذا العقد هل يعد إيجاراً لجهاز التليفون، أم مقاولة تقوم بها مصلحة التليفونات

---

(١) حول هذا العقد ومدى خضوعه لأحكام قوانين إيجار الأماكن راجع الزميل الأستاذ الدكتور / محمد حسام لطفي : عقود الإيجار في مجال الإعلان – القاهرة – ١٩٩٤ .

(٢) د/ خميس خضر : ص ٦٤٢، د/ السيد عمران : ص ٢١، د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : ص ٢٩ .

بعمل يتمثل في توصيل المشترك بغيره من المشتركين ؟

يذهب الرأي الراجح إلى أن العقد مقاولة يرد على عمل مصلحة التليفونات، على أساس أن الغرض الوحيد من الاشتراك في التليفون هو أن تقوم المصلحة بتمكين المشترك من الاتصال بغيره من المشتركين، وجهاز التليفون ليس إلا وسيلة من وسائل تنفيذ هذا العقد[١].

وكانت بعض الآراء القليلة قد ذهبت إلى أن هذا العقد يعد إيجاراً لجهاز التليفون على أساس أن المشترك ينتفع بها[٢]، إلا أن هذه الآراء لم تجد لها صدى في الفقه القانوني .

وذهب رأي إلى أن هذا العقد من العقود المركبة، حيث يجمع بين الإيجار والمقاولة[٣].

---

(١) من هذا الرأي : د/ سليمان مرقس : المرجع السابق – ص ٣٥، د/ السنهوري : ص ١٧ ، ص ١٨، د/ مصطفى الجمال : الوسيط في أحكام الإيجار – الطبعة الأولى – ١٩٩١ – ص ٤٣، د/ خميس خضر : ص ٦٤١، د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : ص ٢٨، د/ السيد عمران : ص ٢٠ .

(٢) من هذه الآراء : بودري لاكانتيزي وقال : جـ ١ – بند ٢٨ – ذكره د/ السنهوري بهامش ٢ – ص ١٦، محكمة ملوي الجزئية في ١٩٤١/٥/١٧ – المجموعة الرسمية – س ٤٢ – رقم ٢٧١ – ص ٥٣٣، استئناف باريس : ١٨٨٧/٤/٢١ – سيري ١٨٨٩ – ٢ – ص ٥١ .

(٣) من هذا الرأي : د/ السنهوري : هامش ٢ – ص ١٦، د/ جميل الشرقاوي : شرح العقود المدنية – عقد الإيجار – ١٩٦٦ – ص ٣٣٦ .

إلا أن الرأي السائد هو الذي يعتبر العقد مقاولة، وهذا الرأي يصدق بالنسبة لجميع العقد التي تبرم بين المستهلك وبين أحد المرافق العامة، كالتعاقد على إدخال المياه والكهرباء والغاز [١].

(٣) العقد بين دار العرض والمتفرج :

هل يعد العقد الذي يتم بين دار العرض كالسينما أو المسرح والمتفرج عند أخذ التذكرة عقد إيجار للفيلم والمقعد الذي يجلس عليه المتفرج أم يعتبر عقد مقاولة ؟

الرأي الراجح في الفقه يعتبر هذا العقد مقاولة، لأن الغرض المقصود هو قيام دار العرض بعرض الأفلام أو المسرحيات مقابل قيام المتفرج بدفع الأجر، وليس انتفاعه بالمقعد إلا وسيلة تابعة، من وسائل تنفيذ العقد[٢].

(٤) عقد وضع مركبة بسائق تحت تصرف آخر لتنقلاته :

هل يعد هذا العقد إيجاراً للمركبة أم مقاولة للرحلات المتعددة التي يقوم بها المستفيد من المركبة ؟

العبرة بمن له السيطرة الفعلية على المركبة، فإذا كان الراكب فإن العقد يعد إيجاراً، وإن كانت السيطرة لصاحب المركبة يكون العقد مقاولة[٣].

---

(١) د/ السيد عمران : ص ٢١.
(٢) د/ سليمان مرقس : ص ٣٥ ، ص ٣٦، د/ خميس خضر : ص ٦٤٢، د/ السيد عمران : ص ٢١، د/ أحمد هيكل : ص ٥٧
(٣) د/ السيد عمران : ص ٢١، د/ محمد حسام لطفي : ص ١٤٢ .

الفصل الثاني

" أركان وشروط عقد الإيجار "

تمهيد وتقسيم :

يقوم عقد الإيجار - كغيره من العقود - على ثلاثة أركان هي الرضا والمحل والسبب، ويترتب على تخلف أي ركن من هذه الأركان بطلان العقد بطلاناً مطلقاً، كما يلزم توافر شروط معينة في هذه الأركان، وتخلف بعض هذه الشروط قد يجعل عقد الإيجار باطلا بطلاناً نسبياً، وقد يؤدي ذلك في حالات معينة إلى البطلان المطلق كتخلف شرط من شروط المحل والسبب .

وتسري على هذه الأركان والشروط والقواعد العامة في نظرية العقد، ولهذا نحيل إليها[1]، ونكتفي بإبراز ما يتميز به عقد الإيجار بشأن ركني الرضاء والمحل، أما ركن السبب فلا خصوصية بشأنه بالنسبة لعقد الإيجار، ونشير فقط إلى أن عقد الإيجار يعتبر باطلا بطلاناً مطلقاً لعدم مشروعية السبب إذا كان الباعث اليه غير مشروع، كاستئجار منزل بقصد استغلاله في المقامرة أو في الدعارة .

---

(١) راجع مؤلفنا : مصادر الالتزام – السابق – ص ١٣٨ وما بعدها .

وسنوضح بشأن أركان وشروط عقد الإيجار، بعض المسائل التي يتميز بها عقد الإيجار، فنبين التراضي على الإيجار، ثم محل عقد الإيجار، وأخيراً إثبات عقد الإيجار ونفاذه في حق الغير، وذلك من خلال ثلاثة مباحث كالتالي :

المبحث الأول : ركن التراضي في عقد الإيجار .

المبحث الثاني : محل عقد الإيجار .

المبحث الثالث : إثبات عقد الإيجار ومدى نفاذه في حق الغير .

المبحث الأول
" ركن التراضي في عقد الإيجار "

يجب أن يتوافر الرضاء بالإيجار، مثله في ذلك مثل أي عقد آخر، وبالتالي يجب أن يكون هذا الرضاء موجوداً ، كما يلزم أن يكون صحيحاً .

وسنتحدث أولاً عن وجود التراضي، ثم عن صحة التراضي، وذلك من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : وجود التراضي .
المطلب الثاني : صحة التراضي .

المطلب الأول
" وجود التراضـي "

لكي يوجد ركن الرضاء في عقد الإيجار، لابد من تلاقي الإيجاب والقبول وتطابقهما، كما أن هذا الرضاء يصدر من طرفي عقد الإيجار .

نتحدث أولاً عن تطابق الإيجاب والقبول، ثم عن طرفي عقد الإيجار، وذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : تطابق الإيجاب والقبول .
الفرع الثاني : طرفا عقد الإيجار .

الفرع الأول
" تطابق الإيجاب والقبول "

عقد الإيجار من العقود الرضائية، حيث يكفي التراضي لإبرامه، فلا يشترط لانعقاده شكل خاص، ومن ثم يجوز التعبير عن الإرادة فيه سواء بالكتابة أو باللفظ أو بالإشارة أو بأي وسيلة أخرى تصلح في التعبير عن الإرادة، المهم أن يتبادل شخصان التعبير عن ارادتين بقصد تمكين أحدهما وهو المستأجر من الانتفاع بشيء معين، لمدة معينة، نظير أجر معلوم. يستوي بعد ذلك أن يكون هذا التراضي صريحاً أو ضمنياً. فإذا وضع شخص عيناً تحت تصرف شخص آخر للانتفاع بها، وكانت الظروف تدل على أن مركز الطرفين هو مركز من يؤجر ومن يستأجر، فإن الإيجار ينعقد بتراضي ضمني[1]، غير أنه يجوز إثبات عكس ذلك، بأن يثبت من في مركز المستأجر مثلاً أنه اعتقد أن المالك قد سكنه من الانتفاع بالعين على سبيل التسامح أو الاستضافة .

ويعتبر الإيجار منعقداً من وقت تلاقي إرادتي المؤجر والمستأجر متفقين على تحديد العين المؤجرة، والأجرة، ومدة العقد[2].

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٧١، ص ٦٧٢ .
(٤) د/ جميل الشرقاوي : ص ٣٥٢ .

ويشترط أن تكون إرادة كل طرف باتة، بأن تتجه إلى إبرام العقد إذا صادفها قبول من الطرف الآخر، فإذا اتجهت إلى إبرامه في المستقبل، فإننا نكون بصدد وعد بالإيجار ملزم لجانب واحد، أو لجانبين بحسب الأحوال[١].

ويجوز أن يقترن التراضي على الإيجار بأجل واقف، أو أن يعلق قيامه أو فسخه على شرط، وقد يتم الإيجار بالعربون، وفي كل هذه الأحوال تطبق القواعد العامة لهذه الصور من التراضي[٢]. وقد يقترن التراضي على الإيجار بوعد بالبيع [٣].

وقاعدة رضائية عقد الإيجار من القواعد المكملة لإرادة المتعاقدين، فيجوز من ثم الاتفاق على خلافها، كأن يشترط ألا ينعقد الإيجار إلا بورقة رسمية أو عرفية، وحينئذ لا ينعقد العقد إلا بهذا الشكل المتفق عليه [٤].

ولا يشترط أن يتضمن التراضي جميع تفاصيل الإيجار، وإنما يكفي الاتفاق على العناصر الأساسية للإيجار ، وهي ماهية العقد والشيء

---

(١) د/ السنهوري : ص ١١٢ وما بعدها، د/ جميل الشرقاوي : ص ٣٥٢ .
(٢) راجع في ذلك : د/ السنهوري : ص ١٢١ وما بعدها .
(٣) د/ السنهوري : ص ١٢٩ .
(٤) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : المرجع السابق ص ٣٨

المؤجـر والأجـرة ومدة الإيجار[١]، إلا إذا كان الطرفان قد اشترطا أن العقد لا يـتم عـند عـدم الاتفـاق علـى المسـائل التفصـيلية التي احتفظا بها ليتفقان عليها فيما بعد، حيث لا يتم العقد إلا بالاتفاق حول هذه المسائل. أما إذا جاء الاتفـاق خالـياً من هـذا الشـرط، وقـام خـلاف بـين الطـرفين حول المسائل التفصـيلية التي لم يتم الاتفاق عليها، فإن المحكمة تقضي فيها طبقاً لطبيعة المعاملة، ولأحكام القانون والعرف والعدالة[٢].

ونكتفـي بهذا القدر، لأن المسألة محل البحث تخضع للقواعد العامة في إبرام العقود .

الفرع الثاني

" طرفا عقد الإيجار "

يبـرم عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر، ويثار التساؤل حول من يحق له تأجير الشيء، ومن يحق له استئجاره .

---

(٥) د/ السيد نابل، د/ محمد السعيد رشدي : ص ٣٩ .
(٦)
(٧) وذلك كله في ضوء نص المادة/ ٩٥ من القانون المدني، راجع حول هذه المسألة بالتفصيل، د/ مصطفى عبد الجواد : مصادر الالتزام – المرجع سالف الذكر – ص، ٢ وما بعدها .

أولا : فيمن يحق له تأجير الشيء :

عقد الإيجار لا يلزم المؤجر إلا بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ومن ثم يستطيع مالك الشيء أن يقوم بذلك، كما يستطيع ذلك من له الحق في الانتفاع بالشيء، هذا إلى جانب أن من يملك الحق في إدارة الشيء يحق له تأجيره، لأن عقد الإيجار من عقود الإدارة . فإذا كان المؤجر لا يملك الشيء، وليس له حق الانتفاع به، وليس له حق إدارته، فذلك هو تأجير ملك الغير[١].

ومن ثم نوضح الإيجار الصادر من مالك الشيء، والإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع بالشيء، ثم الإيجار الصادر ممن له الحق في إدارة الشيء، وأخيرا نبين أحكام تأجير ملك الغير .

(١) الإيجار الصادرة من مالك الشيء :

لاشك أن مالك الشيء يستطيع أن يؤجر ملكه إذا كان بالغاً رشيداً، لأنه يستطيع التصرف فيه بالبيع، فمن باب أولى يحق له تأجيره[٢].

فإذا كان المالك قاصراً أو محجوراً عليه، يستطيع التأجير في حدود معينة، وأحيناً لا يستطيع التأجير .

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٧٢.

(٢) د/ السنهوري : ص ٥١ .

ومن حق المالك الرشيد أن يؤجر ملكه حتى ولو كان مريضاً مرض الموت، شريطة ألا يقصد التبرع للمستأجر بالأجرة كلها أو جزء كبير منها، فيعتبر الإيجار في هذه الحالة تصرفاً مضافاً إلى ما بعد الموت وتسري عليه أحكام الوصية، فلا ينفذ في حق الورثة إلا في حدود ثلث التركة، إلا إذا أجازوه، وإذا أثبت الورثة أن الإيجار قد صدر في مرض الموت، يفترض أنه قد صدر على سبيل التبرع، ما لم يثبت المستأجر أنه إيجار حقيقي بأجرة حقيقية وجدية(١).

الإيجار الصادر من المشتري أو البائع للعقار قبل تسجيل عقد البيع :

إذا قام المشتري للعقار بتأجيره قبل تسجيل عقد البيع، فهل يكون هذا الإيجار صحيحاً ؟

من المعلوم أن الملكية لا تنتقل في العقارات إلا بالتسجيل، ومن ثم فإن المشتري بعقد غير مسجل لم يصبح مالكاً بعد، فإذا أجر العقار كان التأجير صادراً من غير مالك، ومع ذلك يكون صحيحاً نافذاً في حق المالك أي البائع، لأن البيع غير المسجل ينتج جميع آثاره فيما عدا نقل الملكية ولا يستطيع البائع أن يسترد العقار من المستأجر، لأن ذلك يتعارض مع التزامه بعدم التعرض للمشتري . وإذا كانت العين تحت يد البائع ولم يسلمها

---

(١) د/ السنهوري : ص ٥١، وانظر المادة/ ٩١٦ مدني .

للمشـتري بعـد، كـان للمسـتأجر أن يطالـب بتسليمها باستعمال الدعوى غير المباشرة باسم مدينه المشتري[١].

وإذا كـان الـبائع قـد أجـر العقـار لمسـتأجر آخـر، فـلا يكـون بوسع المسـتأجر مـن المشـتري أن يطالـب هـذا المسـتأجر الآخـر بتسليم العقار، وليس له إلا مطالبة المشتري بفسخ عقد الإيجار والتعويض[٢].

أمـا الـبائع فـي عقـد الـبيع العقـاري غيـر المسـجل، فلا يملك تأجير العقـار تأجيـراً نافـذاً فـي حـق المشـتري، رغم أنه لا يزال مالكاً، لأنه ملزم بتسليم هذا العقار للمشتري إذا لم يكن قد سلمه للمستأجر منه، ولكن إذا كان الـبائع قـد سـلم العقـار للمسـتأجر منه دون أن يكون هناك تواطؤ بينهما، فلا يستطيع المشتري قبل تسجيل عقد البيع أن يطالب المستأجر بتسليم العقار، ولـيس أمـام المشـتري فـي هـذه الحالة إلا مطالبة البائع بالتعويض أو بفسخ عقـد الـبيع، ومـن حـق المشـتري بعد تسجيل عقده أن يحتج على المستأجر بعـدم نفـاذ الإيجـار فـي حقـه لأنـه لا حـق للبـيع، وذلـك بشرط التنبيه على المسـتأجر فـي المواعيد المقررة، ويلتزم المؤجر بدفع تعويض للمستأجر ما لـم يـتفق علـى خـلاف ذلـك، ولا يجبـر المسـتأجر علـى الإخـلاء دون أخـذ التعويض أو تأمين كاف من المؤجر[٣].

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٧٤.
(٢) د/ السنهوري : ص ٥٣.
(١) د/ السـنهوري : ص ٥٣ ، ص ٥٤ ، د/ خمـيس خضـر : ص ٦٧٥، وانظـر المادة/ ٦٠٤ مدني .

الإيجار الصادر من مالك زالت ملكيته بأثر رجعي :

إذا كان المؤجر مالكاً ثم زالت ملكيته بأثر رجعي، فهذا يعني أنه لم يكن مالكاً وقت التأجير، ومن ثم لا يلتزم المالك بهذا الإيجار، ويعتبر إيجاراً لملك الغير، غير أن هذا الإيجار باعتباره من أعمال الإدارة ويبقى نافذاً في حق المالك استثناءً من الأثر الرجعي(١).

ويحدث ذلك في عدة فروض منها، عندما تزول ملكية المؤجر لتحقق الشرط الفاسخ، كالمشتري بشرط التجربة إذا تبين من الاتفاق أو الظروف أن البيع معلق على شرط فاسخ(٢)، وأيضاً المالك تحت شرط واقف، إذا عقد إيجاراً قبل تحقق الشرط كان الإيجار معلقاً على شرط واقف، فإذا تحقق الشرط نفذ الإيجار الصادر منه لأنه قد اعتبر مالكاً بأثر رجعي، وذلك بشرط عدم المساس بإيجار آخر يكون قد صدر من المالك تحت شرط فاسخ(٣).

ويسري الإيجار الذي عقده المالك الذي زالت ملكيته بأثر رجعي في حق من ظهر أنه المالك، وهذا الحكم يسري على كل إيجار يصدر من

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٧٥، وانظر المادة/ ٢/٢٦٩ مدني مصري .
(٢) مادة/ ٢/٤٢١ مدني.
(٣) د/ السنهوري : هامش ٢ – ص ٥٥.

مالك ثم تزول ملكيته بأثر رجعي، كالمشتري الذي أبطل عقده أو فسخ، والموهوب له عندما يرجع الواهب في هبته[١].

ويشترط لنفاذ الإيجار في حق المالك الذي قضى له بملكية الشيء، ألا يكون قد قصد به الإضرار بهذا المالك، والعبرة بحسن نية المستأجر بصرف النظر عن حسن أو سوء نية المؤجر، لأن المستأجر هو المقصود بالحماية، ويستدل على سوء نية المستأجر من مخالفة شروط العقد المألوفة في الإدارة الحسنة، كأن يكون التأجير بغبن فاحش، أو لمدة غير مألوفة[٢]، ويرى البعض أن هذه المدة يجب ألا تجاوز ثلاث سنوات، بينما يذهب البعض الآخر إلى أن هذا التحديد لا ينطبق على الحالة المعروضة، على أساس أن نص المادة/ ٥٥٩ من القانون المدني يتحدث عمن له الحق في إدارة ملك غيره، في حين أن المؤجر كان مالكاً وقت التأجير[٣] .

كما يشترط لنفاذ الإيجار في حق من آلت إليه الملكية، أن يكون له تاريخ ثابت سابق على تحقق الشرط الفاسخ أو الفسخ[٤].

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٧٧.
(٢) د/ السنهوري : ص ٥٦.
(٣) من هذا الرأي : د/ السنهوري : ص ٥٦.
(٤) د/ خميس خضر : ص ٦٧٨.

(٢) الإيجار الصادر من صاحب حق الانتفاع بالشيء :

الانتفاع حق عيني يخول صاحبه استعمال شيء مملوك للغير واستغلاله[١]، وهو حق مؤقت بطبيعته، حيث ينتهي بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل، سرى لمدة حياة المنتفع ، وينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل[٢].

وللمنتفع حق تأجير العين، لأن التأجير هو الوسيلة الطبيعية للاستغلال وقد عالج المشرع / ٥٦٠ من القانون المدني، والتي نصت على أن : " **الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة، على أن تراعي المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة** ".

ويرى بعض الفقهاء أن الإجازة الواردة في النص قصد بها الإقرار، لأن هذا الإقرار يصدر من شخص أجنبي عن العقد فيصبح العقد نافذاً في حقه، بعكس الإجازة التي تصدر من الشخص الذي تقرر إبطال العقد لمصلحته، فيصبح العقد نافذاً في حقه[٣].

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٧٨ .
(٢) راجع المادة/ ١/٩٩٣ مدني مصري .
(٣) د/ خميس خضر : ص ٦٧٩.

وهكذا، ينقضي الإيجار الصادر من المنتفع بانقضاء حق الانتفاع، ويشترط لهذا الانقضاء، شرطان هما : ١- أن يراعي المالك المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء، وكذا المواعيد اللازمة لنقل محصول السنة، وقصد بهذا الشرط إتاحة الفرصة أمام المستأجر لتدبير أموره قبل إنهاء الإيجار. ٢- ألا يقر المالك (مالك الرقبة) الإيجار بعد انقضاء حق الانتفاع، فإذا أقره نفذ في حقه .

(٣) الإيجار الصادر من صاحب الحق في إدارة الشيء :

الأصل أن مالك الشيء له حق إدارته، ولكن قد يثبت ذلك لغير المالك، فيكون نائباً عن المالك في استعمال هذا الحق . والنيابة عن المالك قد تكون اتفاقية كالوكيل ومثله مدير الشركة، وقد تكون قانونية كنيابة الولي وسنديك التفليسة وناظر الوقف، كما قد تكون نيابة قضائية كما يرى بعض الفقهاء ومن أمثلتها نيابة الوصي، والقيم والوكيل عن الغائب والحارس القضائي .

ونشير إلى مدى سلطة الولي، والوصي والقيم والوكيل عن الغائب، والوكيل العادي والحارس القضائي، ثم نتحدث عن تأجير المال الشائع، وذلك كما يلي :

أ - مدى سلطة الولي في التأجير :

يقوم الولي على رعاية أموال القاصر، وله إدارتها وولاية التصرف فيها مع مراعاة الأحكام المقررة في هذا القانون[١].

ولا يجوز للولي مباشرة حق من حقوق الولاية إلا إذا توافرت له الأهلية اللازمة لمباشرة هذا الحق فيما يتعلق بما له هو[٢].

وبناءً على ذلك، يجوز للولي إذا كان أهلاً لتأجير ماله، أن يؤجر مال القاصر، ولكن يشترط ألا تزيد مدة الإيجار عن سنة من بلوغ القاصر سن الرشد[٣]، ومع مراعاة القيد الوارد في المادة/ ٥٥٩ من القانون المدني، إذا كان الولي هو الجد، لأنه لا يملك التصرف إلا بإذن المحكمة[٤]، وبالتالي لا يجوز له تأجير أموال القاصر لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن المحكمة، وإذا عقد الإيجار لمدة أطول أنقص إلى ثلاث سنوات[٥]. أما إذا كان الولي هو الأب، فله تأجير أموال القاصر دون التقيد بأية مدة، لأنه يملك حق التصرف، فتكون سلطته في الإيجار كسلطة المالك[٦].

---

(١) المادة الرابعة من قانون الولاية على المال .
(٢) المادة الثانية من نفس القانون .
(٣) المادة العاشرة .
(٤) المادة/ ١٥ من قانون الولاية على المال .
(٥) مادة / ٥٥٩ مدني .
(٦) د/ خميس خضر : ص ٦٨٦.

ب - مدى سلطة الوصي والقيم والوكيل عن الغائب في التأجير :

لا يملك كل منهم سوى القيام بأعمال الإدارة، وبالتالي يسري بشأنهم القيد الوارد بالمادة/ ٥٥٩ من القانون المدني، فلا يجوز لهم تأجير مال غير كامل الأهلية إلا لمدة ثلاث سنوات كحد أقصى، وإذ عقد الإيجار لمدة أطول أنقص إلى ثلاث سنوات، اللهم إلا إذا كان أي منهم قد حصل على ترخيص من المحكمة بذلك [١].

وإلى جانب هذا القيد، فإنه لا يجوز للوصي مباشرة التصرفات الآتية إلا بإذن المحكمة :[٢]

(أ) إيجار عقد القاصر لمدة أكثر من ثلاث سنوات في الأراضي الزراعية، ولمدة أكثر من سنة في المباني .

(ب) إيجار عقد القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه سن الرشد لأكثر من سنة .

(جـ) إيجار الوصي أموال القاصر لنفسه أو لزوجه أو لأحد أقاربهما إلى الدرجة الرابعة أو لمن يكون الوصي نائباً عنه.

وهذه القيود تسري أيضاً على القيم والوكيل عن الغائب وفقاً لنص المادة / ٧٨ من قانون الولاية على المال .

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٨٧.
(٢) مادة/ ٣٩ من قانون الولاية على المال.

وترتفع سلطة الوصي والقيم عن الأعمال التي تكتمل لدى القاصر أو المحجور عليه أهلية القيام بها[١].

ج - مدى سلطة الوكيل في التأجير :

لا يشترط في الوكيل أن يكون أهلا لمباشرة التصرف محل الوكالة، بل يكفي أن يكون مميزا، ولكن يشترط أن يدخل التصرف الذي يباشره في حدود سلطته .

والمرجع في تحديد سلطات الوكيل هو عقد الوكالة، فقد يقيد العقد سلطة الوكيل في التأجير في حالات معينة أو لمدة معينة أو بأجرة محددة، وفي هذه الحالة يجب على الوكيل أن يلتزم بذلك .

أما إذا كانت الوكالة عامة، أي واردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها لنوع العمل القانوني، فلا تخول الوكيل إلا سلطة القيام بأعمال الإدارة[٢]، ولما كان التأجير من أعمال الإدارة فهو يدخل في سلطة الوكيل العام . ولكن يجب ألا تزيد مدة عقد الإيجار الذي يبرمه الوكيل عن ثلاث سنوات[٣]، وإلا أنقص العقد إلى ثلاث سنوات، إلا إذا أقره الموكل .

---

(١) د/ خميس خضر : ص ٦٨٧ .
(٢) مادة/ ٧٠١ / ١ مدني .
(٣) مادة/ ٢/٧٠١، ٥٥٩ مدني

د - مدى سلطة الحارس القضائي في التأجير :

يلتزم الحارس القضائي بالمحافظة على الأموال المعهودة إليه حراستها وبإدارة هذه الأموال[١].

ويجوز للحارس القضائي أن يقوم بالتأجير في الحدود التي رسمها له الحكم الصادر بتعيينه حارساً، فإذا لم يعين الحكم سلطة الحارس فلا يكون له سوى القيام بأعمال الإدارة، وهنا لا يجوز أن يؤجر لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بترخيص من المحكمة أو من ذوي الشأن جميعاً [٢].

هـ - تأجير المال الشائع :

يقصد بالمال الشائع المال المملوك لأكثر من شخص على الشيوع بينهم، دون أن تحدد حصة كل منهم فيه على وجه التحديد . وكل شريك يعتبر مالكاً لحصته ملكية تامة، وله أن يتصرف فيها، وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء[٣] .

---

(١) مادة/ ٧٣٤ مدني .
(٢) د/ خميس خضر : ص ٦٨٨ .
(٣) مادة/ ١/٨٢٦ مدني .

ولكن من له سلطة تأجير المال الشائع ؟

نفرق بين الإيجار الصادر من جميع الشركاء، والإيجار الصادر من أحد الشركاء، وذلك كالتالي :

١- الإيجار الصادر من جميع الشركاء :

إذا صدر الإيجار من جميع الشركاء لأجنبي أو لواحد منهم، وانصب على كل المال الشائع، نفذ هذا الإيجار في حق جميع الشركاء لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات، وكذلك الحكم لو أجرها واحد أو أكثر منهم أصلاء عن أنفسهم ووكلاء عن الباقين، أو أجرها وكيل عنهم جميعاً، وفي هذا تنص المادة/ ٨٢٧ من القانون المدني على أن " تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين، ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك ".

وإذا لم يتفق الجميع على التأجير، فإن المشرع المصري قد وضع نصاً خاصاً بحكم هذه المسألة ، هو نص المادة/ ٨٢٨ من القانون المدني ، والذي جاء به ما يلي :

" ١- ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الانصباء، فإن لم يكن ثمة أغلبية فللمحكمة بناءً على طلب أحد الشركاء، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع .

٢- وللأغلبية أن تختار مديراً، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعاً سواء أكان الخلف عاماً أم كان خاصاً . ٣- وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلاً عنهم " .

يتضح من ذلك أن المشرع قد أوجد نظاماً متدرجاً يحكم إدارة المال الشائع، ويدخل في ذلك تأجيره بطبيعة الحال، وهذا النظام يتلخص في الآتي:

أولا : إذا اتفقت الأغلبية على التأجير، اعتبرت نائبة نيابة قانونية عن الأقلية، ونفذ الإيجار في حق الشركاء جميعاً لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، إلا إذا وقع الإيجار بالتواطؤ إضراراً بالأقلية وأثبت أحد الشركاء ذلك، فحينئذ لا ينفذ الإيجار . وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصباء .

ثانيا : إذا لم تتوافر الأغلبية المطلوبة، أجاز المشرع للمحكمة بناءً على طلب أحد الشركاء أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع، وفي هذه الحالة يجوز لهذا المدير تأجير المال الشائع لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات أو للمدة التي تحددها المحكمة.

ثالثا : للأغلبية أن تختار مديراً، كما أن لها أن تضع للإدارة ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاماً يسري حتى على خلفاء الشركاء جميعاً ، سواء أكان الخلف عاماً أم خاصاً .

٢ - الإيجار الصادر من أحد الشركاء :

قد يقوم أحد الشركاء بتأجير المال الشائع كله، وقد يقتصر على تأجير حصته فقط، ولهذا نميز بين هذين الفرضين كالتالي :

أ - الإيجار الصادر من أحد الشركاء لكل المال الشائع :

إذا قام أحد الشركاء بتأجير المال الشائع كله دون اعتراض من باقي الشركاء، عُد وكيلا عن الجميع، أو وكيلا عن الأغلبية التي لم تعترض، ونائباً عن الأقلية التي اعترضت، ويكون إيجاره نافذاً في حق الجميع لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات[1]، ما لم يقر باقي الشركاء هذا الإيجار في حالة زيادة مدته عن ثلاث سنوات .

أما إذا قام أحد الشركاء بتأجير المال الشائع كله، رغم اعتراض باقي الشركاء أو أغلبيتهم، ففي هذه الحالة يكون الإيجار صحيحاً بين المؤجر والمستأجر، ولكنه لا ينفذ حتى في حصة الشريك المؤجر، لأنه لا يستطيع تسليم هذه الحصة مفرزة للمستأجر طالما أن المال لم يقسم، وللشركاء حق الحالة ينفذ الإيجار في الجزء المفرز الذي آل إلى الشريك المؤجر، وإذا بيعت العين بالمزاد العيني ورسا المزاد على الشريك

(١) د/ السنهوري : ص ٨٢، نقض مدني : ١٩٨٢/٣/٢١ – مجموعة أحكام النقض – س ٣٣ – رقم ٦٧ – ص ٢٧٢ .

المؤجر، نفذ الإيجار في كل العين، وإن رسا على شريك غير مؤجر فلا ينفذ الإيجار في حقه[1].

ب - الإيجار الصادر من أحد الشركاء لحصته فقط :

قد يقوم أحد الشركاء بتأجير حصته سواء بوصفها حصة شائعة، أو جزءً مفرز يعادل حصته الشائعة، ففي هذه الحالة يكون الإيجار صحيحاً، ولكن يتعذر على المؤجر أن يسلم حصته الشائعة إلى المستأجر[2]، إذا اعترض الشركاء الآخرين، ويكون الإيجار معلقاً على شرط حصول القسمة بين الشركاء ووقوع الجزء المفرز في نصيب الشريك المؤجر، فإذا وقع جزء مفرز آخر في نصيب الشريك المؤجر، فإن الرأي الراجح في الفقه يذهب إلى أن الإيجار ينتقل إلى هذا الجزء بحكم الحلول العيني تطبيقاً لنص المادة/ ٢/٨٢٦ من القانون المدني[3]، في حين ذهب البعض إلى أن فكرة الحلول العيني لا تسري في هذا المجال، لأن الحلول العيني الذي نصت عليه المادة/ ٢/٨٢٦ خاص بحالة التصرف في جزء مفرز من المال الشائع، والإيجار لا يعتبر من أعمال التصرف[4].

---

(١) نفس الإشارة .
(٢) د/ السنهوري : ص ٨٧.
(٣) مشار إليه لدى د/ خميس خضر : هامش ١ – ص ٦٩٤.
(٤) مشار إليه لدى د/ خميس خضر : هامش ١ – ص ٦٩٤.

ونفس الحكم يسري إذا أجر الشريك حصته شائعة، حيث يكون الإيجار صحيحاً، ولكنه لا ينفذ في حق باقي الشركاء، بل حتى بالنسبة للشريك المؤجر، إذا يتعذر عليه تسليم حصته الشائعة إلى المستأجر، ويجب الانتظار حتى تمام القسمة، وإلى أن تتم لا يكون لمستأجر الحصة الشائعة أكثر مما للشريك المؤجر[1].

(٤) تأجير ملك الغير :

إذا صدر الإيجار من شخص لا يملك العين المؤجرة وليس له عليها حق انتفاع، وليس له الحق في إدارتها، يكون قد أجر ملك الغير .

والتساؤل المطروح : ما هو حكم إيجار ملك الغير ؟

من المعروف أن بيع ملك الغير يكون قابلاً للإبطال فيما بين البائع والمشتري، أما إيجار ملك الغير فهو صحيح ويكون العقد ملزماً لطرفيه، حيث أن الالتزام في عقد الإيجار يرد على التزام شخصي وهو التزام بعمل يقوم به المؤجر . فمن المتصور أن يكتسب المؤجر ملكية العين المؤجرة، وقد يحصل على رضاء المالك بعدم التعرض للمستأجر . وذلك كله بعكس بيع ملك الغير، الذي يترتب عليه نقل الملكية[2] .

---

(١) د/ منصور مصطفى منصور : المرجع السابق – ص ١٣٣، ص ١٣٤.

(٢) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : ص ٤٨ .

ويترتب على إيجار ملك الغير علاقات متعددة هي :

(١) العلاقة بين المؤجر والمستأجر :

عقد الإيجار لا ينقل حقاً من ذمة المؤجر إلى ذمة المستأجر، وإنما ينشئ في ذمة المؤجر التزاماً بالقيام بعمل معين وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة .

وقد لا يستطيع المؤجر تنفيذ التزامه هذا، ولكن لا يترتب على عدم التنفيذ بطلان العقد، وإنما يكون العقد عرضة للفسخ .

ومن ثم يقع عقد الإيجار صحيحاً بين طرفيه، ولا يجوز للمستأجر أن يطلب إبطال العقد استناداً لعدم ملكية المؤجر للعين المؤجرة، إلا إذا كان المستأجر يجهل ذلك وقت التعاقد، وكانت ملكية المؤجر للعين المؤجرة أمراً جوهرياً بحيث لو علم المستأجر بعدم ملكية المؤجر للعين لما أقدم على التعاقد . فهنا يجوز للمستأجر طلب إبطال العقد لغلط وقع فيه طالما توافرت شروط الغلط العائب للإرادة، وإذا لم تتوافر شروط الغلط فيقع العقد صحيحاً وملزماً لطرفيه . ولا يحق للمستأجر التضرر من عدم ملكية المؤجر للشيء المؤجر(١).

---

(١) نفس الإشارة .

وعدم قدرة المؤجر على تسليم العين المؤجرة يجعل العقد عرضة للفسخ من قبل المستأجر، بسبب عدم تنفيذ المؤجر لالتزاماته، بالإضافة إلى حقه في التعويض .

(٢) العلاقة بين المؤجر والمالك الحقيقي :

لا يسري عقد الإيجار في مواجهة المالك الحقيقي لأنه ليس طرفاً في العقد . وله حق الرجوع بالتعويض على المؤجر إما بالإثراء بلا سبب أو بالاستناد لقواعد المسئولية التقصيرية .

(٣) العلاقة بين المستأجر والمالك الحقيقي :

المالك الحقيقي بالنسبة لعقد الإيجار أجنبياً، ومن ثم له حق استرداد العين المؤجرة من تحت يد المستأجر .

وفي حالة إقرار المالك الحقيقي بالإيجار الصادر من الغير ينفذ هذا الإيجار في حقه، ويحل محل المؤجر في حقوقه والتزاماته . وقبل ذلك لا تقوم علاقة بينه وبين المستأجر .

(٤) العلاقة بين المستأجر والغير :

ينفذ الإيجار في حق الغير ويعد صحيحاً في مواجهته في حالة تعامله مع المستأجر الظاهر كما لو كان مستأجراً من المالك الحقيقي .



ثانياً : فيمن يحق له الاستئجار :

يستطيع أي شخص أن يكون مستأجراً طالما أن لديه القدرة على الوفاء بالأجرة، وذلك مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة . وكل شخص توافرت فيه أهلية الاستئجار يكون مستأجراً .

والأصل أن المستأجر لا يكون مالكاً للعين المؤجرة، ولكن هناك بعض الحالات يجوز أن يكون المستأجر مالكاً للعين المؤجرة كالشريك في الملكية الشائعة، فبالرغم من أنه مالك على الشيوع للعين المؤجرة . يستطيع أن يستأجر من الآخر نصيبه المفرز، مع أنه مالك لهذا النصيب على الشيوع[١].

ولاية الاستئجار :

الولاية صلاحية الشخص للقيام بالأعمال القانونية والقضائية . وما ذكر بشأن ولاية الإيجار بالنسبة للمؤجر ينصرف إلى المستأجر، مع بعض التفصيل بالنسبة للولي، والقيم، على النحو التالي :

---

(١) د/ خميس خضر : العقود المدنية الكبيرة – الطبعة الثانية – دار النهضة العربية – ١٩٨٤ – ص ٦٥٨.

١- الولـي :

نفـرق بـين ما إذا كان الولي الأب أو الجد ، فلو كان الولي هو الأب فلـه ولاية الاستئجار دون التقيد بمدة، سواء أكان الإيجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، لأن الأب يملك السلطتين معاً (الإدارة والتصرف). أمـا إذا كـان الولـي هـو الجـد فلـيس لـه إلا أعمـال الإدارة والتـي تمـنحه الاستئجار لمدة لا تزيد عن ثلاث سنوات، أما إذا كان الاستئجار من أعمال التصرف فلا يجوز للولي الجد القيام به إلا بعد إذن المحكمة.

وقد سبقت الإشارة إلى ذلك[١].

٢- الوصي والقيم[٢] :

إذا كان الإيجار من أعمال الإدارة يجوز للوصي أو القيم الاستئجار للقاصـر دون التقـيد بمـدة معينة . أما إذا كان من أعمال التصرف فلا يجوز لأي منهما الاستئجار إلا بإذن المحكمة[٣].

---

(١) راجع ما سبق : ص
(٢) د/ أحمد هيكل : المرجع السابق س- ص ١٧٦.
(٣) د/ خميس خضر : المرجع السابق – ص ٦٥٩.

المطلب الثاني
" صحة التراضي "

يجب أن يكون الرضا بالإيجار صحيحاً، وأن يكون صادراً ممن يملكه .

ونعالج ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول : الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار .

الفرع الثاني : خلو الإرادة من العيوب

الفرع الأول
" الأهلية اللازمة لإبرام عقد الإيجار "

تختلف الأهلية اللازمة لإبرام عقد من العقود بحسب طبيعة هذا العقد وهل هو من عقود المعاوضة أم من عقود التبرع، فإذا كان من عقود المعاوضة، فإن الأهلية اللازم توافرها فيمن يبرمه، تختلف أيضاً بحسب ما إذا كان إبرامه من أعمال التصرف أم من أعمال الإدارة [1].

والإيجار عقد من عقود المعاوضة كما سبق القول، وهو من أعمال الإدارة بالنسبة للمؤجر، ولكن هذا لا يعني بالضرورة أن الإيجار عمل من أعمال الإدارة بالنسبة للمستأجر، فقد يكون من أعمال التصرف بالنسبة له .

وبالتالي نتحدث عن أهلية المؤجر وأهلية المستأجر، فيما يلي :

---

(١) د/ جميل الشرقاوي : ص ٣٥٣ .

أولا : أهلية المؤجر :

يعتبر الإيجار بالنسبة للمؤجر عملا من أعمال الإدارة، إذ لا يخرج حقا من ذمته . وإنما ينشئ للمستأجر حقا في منفعة الشيء المؤجر، لمدة معينة، نظير أجرة محددة، ولاشك أن المالك البالغ الرشيد يستطيع أن يؤجر ملكه، لأنه يستطيع التصرف في الشيء بالبيع، فيكون له تأجيره من باب أولى[١].

وباعتبار الإيجار عقد معاوضة، فإنه كان من الواجب أن يكون أطرافه كقاعدة عامة كاملي الأهلية، ومع ذلك لم يتطلب القانون هذا الشرط في جميع الأحوال، بل أجاز لناقصي الأهلية إبرام عقود الإيجار بصفتهم مؤجرين في حالات معينة، منها حالة الحصول على إذن من المحكمة بإدارة أموالهم[٢]. ولكن لا يجوز للقاصر المأذون له بالإدارة تأجير الأرض الزراعية والمباني لمدة تزيد على سنة إلا بإذن خاص من المحكمة أو من الوصي فيما يملكه من ذلك[٣]. وتسري هذه الأحكام على السفيه وذو الغفلة المأذون لأيهما بإدارة أمواله[٤].

---

(١) د/ السنهوري : ص ٥١ .
(٢) د/ جميل الشرقاوي : ص ٣٥٤ وما بعدها .
(٣) مادة / ٥٦ من قانون الولاية على المال رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢.
(٤) وفقاً للمادة / ١١٦ من القانون المدني، والمادة/ ٦٧ من قانون الولاية على المال.

وقد تتوافر للقاصر أهلية التأجير في حالات أخرى، نتيجة الاعتراف له بأهلية التصرف في بعض الأموال، كأهلية التصرف من قبل القاصر الذي بلغ السادسة عشرة في التصرف في كسب عمله، حيث يجوز له إذا ادخر مالاً من كسب عمله واشترى به شيئاً أن يؤجره[١].

ثانياً : أهلية المستأجر :

لم تتفق كلمة الفقهاء حول تكييف الاستئجار بالنسبة للمستأجر، وهل هو من أعمال الإدارة أم من أعمال التصرف ؟

ذهب كثير من الفقهاء إلى أن الاستئجار من أعمال الإدارة، على أساس أن من يستأجر مال غيره لا يتصرف فيه، وإنما ينتفع بهذا الشيء فقط مقابل أجرة[٢].

غير أن البعض الآخر قد ذهب إلى أن التزام المستأجر بالأجرة يعتبر من أعمال التصرف في جميع الأحوال، بصرف النظر عن مصدر كسبه لهذه الأجرة، وسواء أكانت من دخله أو من رأس ماله، ولهذا يجب أن تتوافر أهلية التصرف بعوض لدى المستأجر، إلا إذا كان الاستئجار عملاً

(١) د/ جميل الشرقاوي : ص ٣٥٦ .
(٢) د/ البدراوي: المرجع السابق – ص ١٧، د/ سليمان مرقس : بند ٩٨، والمراجع الأخرى المذكورة بهامش ١ – ص ٣٥٧ لدى / د/ جميل الشرقاوي .

تابعاً لإدارة مال من الأموال، فإن هذه التبعية تجعل الاستئجار عملاً من أعمال الإدارة، فيكفي توافر أهلية الإدارة لدى المستأجر[١].

وذهب رأي آخر إلى أن الاستئجار يعد من أعمال التصرف أو من أعمال الإدارة بحسب ظروف الاستئجار والقصد منه، فإذا كان المستأجر قد استأجر المال لإدارة شئونه المألوفة أو كان الاستئجار عملاً تابعاً تقتضيه ضرورات الإدارة، فإنه يكون من أعمال الإدارة، كاستئجار المكتب لمزاولة المهنة فيه، واستئجار الدار لسكناها، وتكفي أهلية الإدارة لإبرامه، أما إذا كان الاستئجار مستقلاً يقصد به استغلال المال بقصد المضاربة، كاستئجار الأرض الزراعية، أو المسكن لفرشه وإعادة تأجيره، فإنه يكون من أعمال التصرف، ويلزم بالتالي توافر أهلية التصرف لدى المستأجر[٢].

ونعتقد مع أستاذنا الدكتور/ جميل الشرقاوي[٣]، أن وصف العمل بأنه من أعمال الإدارة أو من أعمال التصرف، يتوقف على مضمونه القانوني بالنسبة للقائم به، وهو أمر لا يتغير مع تغير القصد من هذا العمل، فالاستئجار يقتضي إخراج قيمة الأجرة من ذمة المستأجر مقابل ما يحصل عليه من منفعة الشيء، وسواء أكان القصد منه هو الانتفاع الشخصي أو المضاربة، ولهذا يجب أن تتوافر لدى المستأجر أهلية التصرف في الأجرة،

(١) انظر المراجع المشار إليها بهامش ٢ – ص ٣٥٧ لدى د/ جميل الشرقاوي .
(٢) د/ خميس خضر: ص ٧٠٣.
(٣) المرجع السابق – ص ٣٥٨.

وهذا لا يعني أنه يشترط في كل الحالات أن يكون المستأجر كامل الأهلية، وإنما يكفي أن تكون له سلطة التصرف في الأموال التي يدفع منها الأجرة، وهذا يتوافر في حالة القاصر الذي له حق التصرف في الأموال المخصصة لأغراض نفقته، وكذا يجوز لمن بلغ السادسة عشرة أن يتصرف في كسب عمله، وله بالتالي أن يستأجر، ما دام يلتزم بالأجرة من هذه الأموال .

ويعد الاستئجار من قبيل أعمال الإدارة، إذا كان أمر لازم تقتضيه هذه الأعمال[1].

الفرع الثاني
" خلو الإرادة من العيوب "

لصحة عقد الإيجار، لابد من خلوه من عيوب الإرادة المعروفة وهي الغلط والتدليس والإكراه والاستغلال . ونحيل هنا لبيان تلك العيوب التي تشوب الرضا وتجعل العقد قابلا للإبطال لمصلحة من عُيبت إرادته إلى القواعد العامة[2].

ونكتفي بكلمة عن عيبي الغلط والاستغلال في عقد الإيجار[3].

(١) نفس الإشارة .
(٢) راجع مؤلفنا : مصادر الالتزام –س السابق – ص ٢٢١ وما بعدها .
(٣) د/ أحمد هيكل : المرجع السابق ص ١٧٧ .

١) أثر الغلط على عقد الإيجار :

الغلط كعيب من عيوب الرضا يجعل العقد قابلاً للإبطال، والغلط في شخص المتعاقد سواء أكان المؤجر أو المستأجر لا يؤثر على صحة العقد إلا إذا كان الغلط منصباً على شخص المستأجر وكان شخص المستأجر محل اعتبار عند إبرام العقد فهنا يعد عيباً للرضا . أما الغلط في صفة المستأجر لا يؤثر على صحة العقد، فمن يؤجر عقار لشخص معتقداً أنه أعزب ويتضح أنه متزوج لا يؤثر على صحة العقد . إلا إذا كانت صفة المستأجر هي الباعث الدافع إلى التعاقد بالنسبة للطرف الآخر . فمن يؤجر لشخص شقة سكنية معتقداً بأنه متزوج ثم يتضح أنه أعزب، في عقار يسكنه أسر ليس بينها أعزب، فهنا يعد غلطاً جوهرياً يجعل العقد قابلا للإبطال(١).

وكذلك الغلط في صفة جوهرية في العين المؤجرة يفسد الرضاء إذا كانت تلك الصفة محل اعتبار عند التعاقد . أما الغلط في صفة غير جوهرية فلا يفسد الرضا .

٢) أثر الغبن والاستغلال على عقد الإيجار :

الغبن الفاحش يؤثر على عقد البيع، ويعطي للطرف الآخر الحق في طلب إبطال عقد البيع أو إنقاص التزاماته إلى الحد الذي يراه القاضي كافياً لرفع الغبن .

---

(١) نفس الإشارة .

ولكن الأمر مختلف بالنسبة لعقد الإيجار، فالغبن لا يؤثر على صحة عقد الإيجار إلا إذا كانت الأجرة تافهة كما سبق وأن ذكرنا . إذ العقد في تلك الحالة يكون باطلا ، ليس على أساس الغبن وإنما على أساس تفاهة الأجرة . أما بالنسبة لعيب الاستغلال فلكي يقوم لابد من توافر عنصرين وهما : -

أ - عنصر موضوعي :

يتمثل في عدم التعادل ين التزامات الطرفين .

ب - عنصر نفسي :

يتمثل في استغلال أحد الأطراف طيش المتعاقد معه أو هواه الجامح أو استغلال ما للمتعاقد عليه من نفوذ أدبي .

والاستغلال بعنصريه الموضوعي والنفسي يعد عيباً للرضا يؤثر في عقد الإيجار ويجعله قابلا للإبطال .

المبحث الثاني
" محل عقد الإيجار "

عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين، ومن ثم يقع على عاتق طرفيه التزامات متبادلة، فالمؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الأجرة .

وهذا هو محل عقد الإيجار بالنسبة للمؤجر والمستأجر .
وسنتعرض لمحل عقد الإيجار من خلال المطلبين التاليين :

المطلب الأول : محل التزامات المؤجر.
المطلب الثاني : محل التزامات المستأجر .

المطلب الأول
" محل التزامات المؤجر "

الشيء المؤجر والمدة هما محل التزامات المؤجر، وسنوضح كلا منهما تباعاً في فرعين :

الفرع الأول
" الشيء المؤجر "

لا يقصد بالشيء المؤجر العين المؤجرة، وإنما حق المؤجر على العين المؤجرة، فقد يكون حق ملكية، وقد يكون انتفاع عيني، وقد يكون حق شخصي . أما بالنسبة لحق الملكية فأنه ينصهر في الشيء المؤجر، ومن ثم يرد الإيجار على الشيء المؤجر وليس على حق الملكية .

أما الانتفاع العيني أو الشخصي فيرد عليه الإيجار[١].

ولابد من توافر شروط معينة في الشيء المؤجر :

١- أن يكون الشيء المؤجر موجوداً أو قابلاً للوجود :

ولبيان هذا الشرط نرجع للقواعد العامة التي تحكم محل الالتزام، وتتطلب ضرورة وجود محل الالتزام أو قابليته للوجود عند التعاقد .

ومن ثم فلا يمكن أن يرد عقد الإيجار على شيء لم يوجد بعد، أو كان موجوداً وانعدم، فلا ينعقد العقد[٢].

---

(١) د/ أحمد هيكل : المرجع السابق – ص ١٨٥ .
(٢) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي، المرجع السابق . ص ٦٦ وما بعدها .

ويجوز أن يرد عقد الإيجار على شيئاً مستقبلياً . ما دام سيتحقق وجوده عند إبرام العقد، ولا تبدأ مدة سريان العقد إلا بعد تحقق وجود الشيء المؤجر ، فإذا استحال وجوده مستقبلا فيقع العقد باطلا .

واستثنى المشرع من التعامل في الأشياء المستقبلية (التركات المستقبلية) حيث أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطل، ولو كان برضاه[1].

٢ - أن يكون الشيء معيناً أو قابلاً للتعيين :

تنص المادة/ ٥٥٨ من القانون المدني عند تعريفها لعقد الإيجار على أنه " **عقد يلتزم بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين ...**"[2].

وبناءاً على ذلك لابد وأن يعين المتعاقدين الشيء المؤجر تعيناً كافياً، ويختلف التعين باختلاف الشيء المؤجر . فالعقار لابد من تعين حدوده وأوصافه ومساحته كالأرض الزراعية مثلاً، لابد من بيان موقعها ومساحتها وحدودها .

---

(١) المادة / ١٣١ مدني .
(٢) المادة/ ٥٥٨ مدني .

أما إذا كان الشيء المؤجر منقولاً، فهو يختلف حسبما إذا كان من الأشياء المثلية أو القيمية .

فالشيء المثلى لابد من تعيين مقداره سواء أكان بالعد أو الكيل أو المقاس أو غيرها .

أما الشيء القيمي فلا بد من ذكر أوصافه المميزة له دون ذكر مقداره[١].

ولا يشترط أن يكون الشيء المؤجر معيناً فعلاً وقت العقد، وإنما يكفي تعينه في المستقبل .

٣- أن يكون الشيء المؤجر قابلاً للتعامل فيه :

لابد أن يكون الشيء المؤجر داخلاً في دائرة التعامل بين الأفراد،/ ومن ثم فلا يجوز إيجار الأموال العامة أو تلك الأشياء التي لا يجوز التعامل فيها لطبيعتها، كالشمس والهواء ومياه البحر، للاستحالة المادية للتعامل فيها.[٢] ويبطل العقد الوارد على هذه الأشياء .

---

(١) د/ سليمان مرقس : عقد الإيجار – ١٩٦٨ – رقم ٥٩، ص ٤٣.
(٢) د/ أحمد هيكل : المرجع السابق – ص ١٨٩ .

٤- أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك [١] :

متى انتهى عقد الإيجار يلتزم المستأجر برد ذات العين المؤجرة . وهذا ما سيأتي تفصيلا عند التعرض لالتزامات المستأجر، ولابد أن يكون الشيء المؤجر غير قابل للاستهلاك حتى يمكن رده بذاته .

ومن ثم لا يرد عقد الإيجار على الأشياء التي تهلك بمجرد استعمالها (كالنقود ، والمأكولات بأنواعها) .

الفرع الثاني

" مدة عقد الإيجار "

عقد الإيجار من عقود المدة فلا يجوز تأبيده . ومن خلال تعريف العقد تضح لنا بأنه عقد يرد على منفعة الشيء المؤجر لمدة معينة .

وهذا لا يعني أن تعين المدة من شروط انعقاد العقد . ولكن هذا لتميز عقد الإيجار بأنه عقد مؤقت ولا يمكن أن يرد الإيجار بصفة مؤبدة .

والحكمة من ذلك أن تمكين الغير من الانتفاع المؤبد بالشيء المؤجر يجعل التصرف ناقل للملكية لا مجرد تأجيره[٢]. كما أن تأقيت عقد الإيجار جاء للمحافظة على القيمة الاقتصادية للأشياء وعدم إهدارها [٣].

---

(١) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : المرجع السابق – ص ٦٨ .
(٢) المادة / ٥٦٣ مدني .
(٣) د/ أحمد هيكل : المرجع السابق – ص ١٩٢ .

طرق تعيين المدة في عقد الإيجار

١ - تعيين المدة في عقد الإيجار بإرادة المتعاقدين[1] :

الغالب أن تعيين المدة في عقد الإيجار باتفاق الطرفين ولهما الحرية التامة في تقدير هذه المدة . ولكن المشرع جاء ليحد من هذه الحرية فجعل في بعض الحالات حد أدنى للمدة، لا يمكن للأطراف النزول عليها، وكذلك حد أقصى لا يمكن تجاوزه .

أ - الحد الأدنى لمدة الإيجار :

يجوز الاتفاق على أية مدة في عقود الإيجار بصفة عامة ما عدا الأرض الزراعية، حيث نص المشرع في قانون الإصلاح الزراعي في المادة / ١/٣٥ . على أنه لا يجوز أن تقل مدة إيجار الأراضي الزراعية عن ثلاث سنوات .

ب - الحد الأقصى لمدة الإيجار :

- جاء القانون المدني الحالي خالياً من النص على حد أقصى لمدة الإيجار. ولكن الرأي منعقد في الفقه المصري على أن مدة الإيجار يجب ألا تزيد عن مدة الحكر .

(١) د/ خميس خضر : المرجع السابق – ص ٦٦٨ .

والأمر متروك تقديره لقاضي الموضوع .

ومن ثم فتعيين المدة باتفاق الطرفين قد يكون مباشراً، وقد يكون الاتفاق على بيان أساس تعيين المدة بينهما .

٢- تعيين المدة بحكم القانون :

إذا لم يتفق الطرفان على تحديد مدة عقد الإيجار، أو تعذر إثبات المدة المتفق عليها .

وقد تولى القانون في هذه الحالة تحديد مدة الإيجار بالمدة المعينة لدفع الأجرة[1]. ولا ينتهي العقد هنا بقوة القانون وإنما لابد من التنبيه بالإخلاء .

المطلب الثاني

" محل التزامات المستأجر "

تعد الأجرة محل الالتزام الرئيسي للمستأجر، وهي المقابل الذي يلتزم بأدائه للمؤجر، مقابل انتفاعه بالشيء المؤجر . والأجرة ركن أساسي في العقد لا ينعقد العقد بدونه، وهي التي تميز عقد الإيجار عن عقد العارية،

(١) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : المرجع السابق – ص ٧٢.

فيلزم أن تكون الأجرة جدية[1] بحيث إذا اتفق المتعاقدان عليها في العقد ولكنهما اتفقا على أنها غير واجبة الأداء، فلا يعد عقد إيجار بل عقد عارية وكذلك الحال بالنسبة لتفاهة الأجرة فتأخذ حكم الصورية، ولا تكفي لانعقاد عقد الإيجار .

ومثال الأجرة التافهة أن يتم شراء سيارة بمبلغ مائة جنيه، أو فدان أرض زراعية بمبلغ عشرة جنيهات . ففي هذه الحالة وبالرغم من أن الأجرة حقيقية إلا أنها غير جدية، ولا تتساوى تماماً مع المنفعة التي يحصل عليها المستأجر من العين المؤجر[2]. والأجرة هنا من التفاهة بحيث تكون في حكم العدم . ولكن لا يفهم من ذلك أن تكون الأجرة المتفق عليها أو المحددة في العقد متناسبة مع قيمة المنفعة ، فالأجرة البخسة، والتي يكون فيها غبن فاحش ينعقد معها عقد الإيجار ولكن ذلك اعتد به المشرع في حالة واحدة، وهي إيجار الوقف . حيث نص المشرع في المادة ٢/٦٣٢ من التقنين المدني على أنه " إذا أجر الناظر الوقف بالغبن الفاحش، وجب على المستأجر تكملة الأجرة إلى أجرة المثل وإلا فسخ العقد"[3].

وتختلف الأجرة في عقد الإيجار عن الثمن في عقد البيع، حيث أن الثمن في عقد البيع يجب أنه يكون نقوداً وإلا عدس العقد مقايضة، بخلاف

---

(١) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي : المرجع السابق – ص ٧٢.
(٢) نفس الإشارة .
(٣) د/ خميس خضر : المرجع السابق – ص ٦٧٧ .

الأجرة في عقد الإيجار والتي يجوز أن تكون نقوداً وهوس الغالب . كما يصح أن تكون أية تقدمة أخرى[1]، طبقاً لنص المادة / ٥٦١ من القانون المدني والتي نصت على أنه : " لا يجوز أن تكون الأجرة نقوداً، كما يجوز أن تكون أية تقدمة أخرى " .

ويشترط في الأجرة الشروط العامة الواجب توافرها في محل الالتزام بأن تكون موجودة ومشروعة ومعنية .

فبالنسبة لمشروعية الأجرة ووجودها فيرجع إلى القواعد العامة، وليس هناك ما يميز عقد الإيجار بشأنهما، أما أن تكون معنية فهي التي نوضحها بشيء من التفصيل في النقاط التالية :

تعيين الأجرة :

من خلال تعريف الإيجار الوارد في المادة/ ٥٥٨ من القانون المدني بأنه " عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ". يلزم أن تكون الأجرة معينة .

فلا بد من تحديد الأجرة، سواء باتفاق الطرفين، أو أن يتولى القانون تحديدها .

---

(١) فيصح أن تكون الأجرة أية تقدمة أخرى كأن تكون الأجرة في الأرض الزراعية جزءً من المحصول .

ولتعيين الأجرة لابد من الحديث عن مسألتين هما : جنس الأجرة، وكيفية تقدير الأجرة .

(١) جنس الأجرة[١] :

الأصل أن يكون المقابل في عقد الإيجار نقوداً، والأصل أيضاً أن تكون الأجرة مقسطة على مدد منتظمة طوال عقد الإيجار، ولكن يمنع أن تكون الأجرة في عقد الإيجار أية تقدمة أخرى، أو أن تكون دفعة واحدة عند بداية أو نهاية عقد الإيجار .

ولا يشترط أن تكون الأجرة متساوية في كل مدد الإيجار، فمن يؤجر منزلاً في مصيف يكون بأجرة أعلى في الصيف عنه في باقي فصول السنة الأخرى[٢].

ويمكن أيضاً أن تكون الأجرة متفاوتة بالنسبة للعين الواحدة . ففي حالة المال الشائع قد يطلب أحد الملاك أجرة في حصته أكبر من المطلوبة في باقي أجزاء العين المؤجرة والمملوكة ملكية شائعة .

---

(١) د/ أحمد هيكل : المرجع السابق – ص ٢٠٤ .
(٢) د/ خميس خضر : نفس الإشارة .

(٣) كيفية تقدير الأجرة :

تنص المادة/ ٥٦٢ من القانون المدني . على أنه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها، أو تعذر إثبات مقدار الأجرة، وجب اعتبار أجرة المثل " .

فقد يتم تحديد الأجرة بواسطة طرفي العقد (المؤجر والمستأجر)، وإذا لم يتفقا أو تعذر إثباتها يحددها القانون بأجرة المثل، كالتالي :

أ - تحديد الأجرة بواسطة المتعاقدين :

يتم تحديد الأجرة باتفاق الطرفين، بأن يتم النص عليها في العقد مباشرة، أو يكتفيا ببيان الأساس الذي يتم بموجبه تحديد الأجرة . كما لو ترك المتعاقدان أمر تقدير الأجرة إلى العرف السائد في وجهة الإيجار .

وفي حالة النزاع على مقدار الأجرة يرجع إلى قاضي الموضوع الذي يقضي وفقاً لظروف كل دعوى حدة .

ولا يمكن ترك تقدير الأجرة لإرادة المستأجر أو إرادة المؤجر المنفردة، وإنما لابد من اتفاق المتعاقدان على مقدار الأجرة، حتى لا يخضع أحد طرفي العلاقة تحت سطوة في تحديد الأجرة .

ب - تحديد الأجرة بواسطة القانون[1] :

إذا لم يتم تحديد الأجرة من الطرفين ، أو تعذر إثباتها، فهنا تكفل القانون بتقديرها ونصه على أنها تقدر بأجرة المثل .

ويتولى قاضي الموضوع تقديرها وفقاً للعرف السائد وظروف الإيجار، ويتم تحديدها بأجرة المثل وقت إبرام عقد الإيجار، وللقاضي أن يستعين بمن يشاء من أهل الخبرة . في تقدير أجرة المثل .

---

(١) د/ السيد نايل، د/ محمد السعيد رشدي، المرجع السابق، ص ٧٥.

الباب الثاني

آثار عقد الإيجار

تمهيد وتقسيم:-

نود أن ننوه إلى أن الأصل في عقد الإيجار ، باعتباره عقداً ملزماً للجانبين ، ينشئ التزامات على عاتق كل من طرفيه ، فيلزم المؤجر بالتزامات جماعها تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ويلتزم المستأجر بالتزامات أهمها الالتزام بدفع الأجرة.

في القواعد التي تحكم آثار الإيجار أنها قواعد مقررة أو مكملة أو مفسرة لإرادة الطرفين ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها . فإذا اتفق المتعاقدان على شئ يخالف ما نص عليه القانون كان ملزما لهما. أما إذا سكتا عن النص على ما يخالف هذه القواعد وجب اتباع هذه القواعد باعتبارها التفسير المعقول لإرادة المتعاقدين المشتركة ومكملة لشروط التعاقد.

كما يجوز لهما أن يدخلا تعديلات على هذه الالتزامات ، فيزيدا في التزامات أحدهما أو ينقصان من التزامات الآخر ، طالما أن ما اتفق عليه غير مخالف للنظام العام أو الآداب.

وفيما يلي نتناول هذه الالتزامات . فنكرس الفصل الأول من هذا الباب لالتزامات المؤجر حين نعقد الفصل الثاني لالتزامات المستأجر وحقوقه .

الفصـــل الأول
التزامات المؤجر

تقسيم:-

قلنا أن المؤجر يلتزم بالتزامات تهدف في مجملها إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة. وهذا يفرض على المؤجر أن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر وأن يتعهد بصيانتها وأن يضمن له الانتفاع بالعين المؤجرة .

وعلى ذلك نقسم الدراسة في هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث نتناول في المبحث الأول التزامات المؤجر بالتسليم في حين نكرس المبحث الثاني لالتزام المؤجر بالصيانة بينما نعقد المبحث الثالث والأخير لالتزام المؤجر بالضمان.

المبحـــــث الأول
التزام المؤجـــر بالتسليـم

تنص المادة ٥٦٦ مدني على أنه " يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المباعة من أحكام، وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكان وتحديد مقدار العين المؤجزة وتحديد ملحقاتها " .

ومن هذا النص يتضح أن المشرع يحيل في خصوص التزام المؤجر بالتسليم على القواعد الواردة في المواد ٤٣١ مدني وما بعدها في خصوص التزام البائع بالتسليم بيد أن هذه الإحالة تقتصر على ما يتفق وطبيعة عقد الإيجار وبشرط ألا تتعارض هذه القواعد مع ما ورد في شأنه نص .

وطبقا لنص المادة ١/٤٣٥ مدني يكون تسليم الشيء المؤجر بوضعه وملحقاته تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا مع إعلام المستأجر بذلك بأي وسيلة يمكن إثباتها [١].

من هذا التعريف يتضح أن تسليم الشيء المؤجر كتسليم المبيع يتم بتوافر عنصرين هما وضع الشيء تحت تصرف المستأجر وضعاً يمكنه من حيازته والانتفاع به دون عائق، وإعلام المستأجر بهذا الوضع بأي وسيلة يمكن إثباتها. فإذا توافر هذين العنصرين تم التسليم قانونا ولو لم يكن المستأجر قد حاز الشيء المؤجر بالفعل .

وفيما يلي نتناول الالتزام بالتسليم من حيث محله وكيفيته . ثم الجزاء المترتب على الإخلال بالالتزام بالتسليم وأخيراً التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي في المطالب الأربعة التالية.

---

(١) نقض مدني في ١٨ يناير ١٩٧٩ - مجموعة أحكام النقض س ٢٩ ص ٢٢٩.

المطلـب الأول
محل التـزام المؤجـر بالتسليـم

ندرس في محل التزام المؤجر بالتسليم النقاط التالية : ١- تحديد العين المؤجرة وملحقاتها. ٢- الحالة التي يجب أن تسلم عليها العين المؤجرة وملحقاتها.

٣- حكم العجز والزيادة في مقدار العين المؤجرة.

أولا : تحديد العين المؤجرة وملحقاتها:-

تنص المادة ٥٦٤ مدني على أنه " يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها.

ومن هذا النص يبين أن المؤجر يلتزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها.

ولا يختلف تحديد العين المؤجرة وملحقاتها عن تحديد المبيع وملحقاته فقد نصت المادة ٥٦٦ مدني على أنه " يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المباعة فيما يتعلق بتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها ". وعلى ذلك ، فإذا ، كانت العين المؤجرة قد تحددت بذاتها في العقد وجب على المؤجر تسليمها بذاتها وملحقاتها إلى المستأجر.فلا يجوز تسليم عين أخرى بدلا منها ولو كانت

خيراً منها. وإذا كانت معينة بالنوع وجب أن تسلم عين من النوع المتفق عليه وبالقدر وبدرجة الجودة المتفق عليهما أيضا. وإذا كانت العين معينـــة

بالنوع ولم تذكر درجة جودتها فيجب أن تسلم من صنف متوسط الجودة ما لم يلابس التعاقد عرفاً أو ظرفاً أخر يوجب على المؤجر أن يسلم المستأجر عيناً أكثر جودة.ولا يجوز للمستأجر أن يضع يده على عين أخرى بدلاً من العين المؤجرة وإلا أعتبر حائزاً للعين بدون سند فيجوز الحكم بطرده دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء[٢].

بيد أنه إذا اتفق المتعاقدان على أن يستبدلا بالعين المؤجرة عيناً أخرى، أعتبر اتفاقهما تجديداً لالتزاماتهما بتغيير محلها فينقضي عقد الإيجار وينشا مكانه عقد جديد فتصبح العين المستبدلة هي واجبة التسليم[٣].

أما الملحقـــات :-

فقد نصت المادة ٤٣٢ مدني على تحديد ملحقات المبيع بقولها " يشمل التسليم ملحقات الشيء المبيع وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال هذا

[٢] استئناف مختلط في ١٩٣٤/٢/٢٨م ٤٦ ص ١٩١.

[٣] د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٩٦،د. السنهوري بند ١٦٥ ص ٢٧٩ هامش (٢) وتكملته في ص٢٨٠ ، د. عبد المنعم فرج الصدة بند ٨٠، ص ١٢٢.

الشيء، وذلك طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ".

وعلى ذلك فلا يقتصر التزام المؤجر على تسليم العين المؤجرة ، بل يمتد ليشمل أيضا تسليم ملحقاتها وكل ما أعد بصفة دائمة لاستعمالها . ويرجع في تحديد ملحقات العين المؤجرة إلى إرادة المتعاقدين فإذا لم يوجد اتفاق فيرجع في تحديدها إلى طبيعة الأشياء أو عرف الجهة. والمرجع في ذلك كله إلى تقدير قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض، باعتبار أن تحديد الملحقات مسألة واقع تختلف باختلاف الظروف، متى كان استخلاصه سائغا وفى هذا الصدد قضت محكمة النقض بأن مؤدى المواد ٤٣٢،٥٦٤،٥٦٦ من التقنين المدني أن ملحقات العين المؤجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين المؤجرة والغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال، طبقا لما تقضى به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين وتحديد ما يعتبر من محقات العين المؤجرة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يختلف باختلاف الظروف، وهو بهذه المثابة يترك لتقدير قاضى الموضوع استهداء بالمعايير السابقة، باعتباره مسألة تتعلق بتنفيذ العقد ولا يخضع لرقابة محكمة النقض متى كان استخلاصه سائغا [٤].

---

[٤] نقض مدني في ١٩٧٩/٦/٢٠ - مجموعة أحكام النقض - س ٣٠ العدد ٢ رقم ٣١٦ ص ٦٩٤.

فمناط تحديد الملحقات بالنسبة لعقد الإيجار هو لزوم هذه الملحقات أو عدم لزومها للانتفاع بالعين المؤجرة.

وعلى ضوء ما تقضى به طبيعة الشي المؤجر والعرف يمكن إيراد بعض التطبيقات للملحقات فإذا كان الشي المؤجر منزلا فإن ملحقاته هي مفاتيح الأبواب وحديقته والفناء الذي يحيط به ومسكن الخدم والبواب والجراح وإذا استحدث المؤجر شيئا كالمصاعد والتليفون أو غرف للخدم أو جهاز لتكييف الهواء أو غرف للغسيل، كان للمستأجرين بعقود سابقة على إنشاء هذه الملحقات حق الانتفاع بها لقاء زيادة في الأجرة .ولكن ليس للمؤجر إجبارهم على هذا الانتفاع لقاء هذه الزيادة . أما الإيجارات اللاحقة فتنتفع بها دون أجرة خاصة بها [٥].

وإذا كان الشيء المؤجر أرضا زراعية فإن ملحقاتها هي مخازن الغلال والسواقي وحظائر الماشية والمصارف أما المواشي والأدوات الزراعية كالمحراث وآلات الري المتنقلة وآلات الحصاد التي توجد في الأرض الزراعية فلا يلتزم المؤجر بتسليمها إلى المستأجر إلا إذا كان الإيجار يشملها [٦]. بمعنى أنه لابد من اتفاق الأطراف في عقد الإيجار

---

[٥] د. السنهوري بند ١٧١ ص ٢٩١ هامش (١)، د. سليمان مرقس بند ١٣٥ ص ٣٠٢ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٠٢ ص ١٥٨ ،د. منصور مصطفى بند ١٠٢ ص ١٣٨ ،د. عبد المنعم الصدة بند ٨٨ ص ١٢٩ ،د. حسام لطفي ص ٥٨.

[٦] م/ ٦١٠ مدني،

الزراعي على التزام المؤجر بتسليم هذه الأشياء [٧]. أما في عقد المزارعة فيلتزم المؤجر بتسليم الأدوات الزراعية والمواشي الموجودة في الأرض وقت التعاقد والمملوكة له إلى المستأجر، ولو لم يكن يوجد اتفاق على ذلك بين المؤجر والمستأجر . ولا يعفى المؤجر من هذا الالتزام إلا باتفاق صريح بينه وبين المستأجر[٨].

وإذا كان الشيء المؤجر مصنعاً، فإن ملحقاته تشمل الأدوات والآلات اللازمة لإدارته والأرض المحيطة به والمكاتب والمخازن التابعة له.

وإذا كانت الملحقات مشتركة بين العين المؤجرة وغيرها من الأعيان كالسلم وسطح المنزل والمصعد وغرف الغسيل المشتركة والمدخل العمومي فيكون لكل مستأجر استعمالها الاستعمال المألوف بما يتفق وما أعدت له من منفعة وبما لا يحول دون باقي المستأجرين الآخرين من استعمالها[٩] . ولا تقتصر ملحقات الشيء المؤجر على الأشياء المادية فقط، بل تشمل كذلك الحقوق التي كان يتمتع بها المؤجر على الشيء المؤجر

---

(٧) فإذا ما تم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على التزام الأول بتسليم المواشي والأدوات الزراعية إلى الثاني وجب على هذا الأخير وطبقا لنص المادة ٦١١ "أن يرعاها ويتعهدها بالصيانة بحسب المألوف في استغلالها" (أنظر كتابنا محاضرات في القانون الزراعي - المرجع السابق ص ١٣٩).

(٨) م/٦٢٢ مدني .

(٩) د. سليمان مرقس المرجع السابق ص ٣٠١ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٥٨،د. عبد المنعم الصدة المرجع السابق الموضع السابق،د. خميس خضر بند ٥٥٥ ص ٧٤٣.

كالارتفاقات [١٠].أما ما كان للمؤجر على سبيل التسامح فلا تخلق للمستأجر حقا منهم طال عليها الأمد [١١].

ثانيـــاً : الحالة التي يجب أن تسلم عليها العين المؤجرة وملحقاتها:-

ذكرنا أن المادة ٦٥٤ مدني تنص على أنه " يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين " [١٢].

وطبقا لهذا النص فأن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في حالة حسنة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من منفعة [١٣].

---

(١٠) د.سليمان مرقس بند ١٣٥ ص٣٠٠،د.عبد الفتاح عبد الباقي ص ١٥٩،د.عبد المنعم الصدة ص ١٢٨

(١١) د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق بند ٨٨ ص ١٢٩،١٢٨.

(١٢) ويختلف هذا الحكم عن حكم القانون المدني السابق الذي كانت تقرره المادة ٣٦٩/ ٤٥٢ منه التي تنص على أن " يسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر بـه، ما لم يحدث به خلل بعد عقد الإيجار بفعل المؤجر أو من قام مقامه ".

ولقد لخصت هذا الاختلاف المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني بقولها " أدخل المشرع في التزامات المؤجر تجديداً من شأنه أن يجعلها إيجابية كما تقدم. وفي الالتزام بتسليم العين المؤجرة يلاحظ الفرق بين المشروع والتقنين الحالي (القديم) ، م٣٦٩ /٤٥٢. ففي المشروع يلتزم المؤجر بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة. أما في التقنين الحالي (القديم) فيسلم الشيء المؤجر بالحالة التي يكون عليها في الوقت المعين لابتداء انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر . ويرجع هذا الفرق إلى المبدأ العام الذي سبقت الإشارة إليه من أن المشروع يلزم المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين أما التقنين الحالي (القديم) فلا يلزم المؤجر إلا بأن يترك المستأجر ينتفع بالعين " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٤٨٦).

ويرجع في تحديد المنفعة المقصودة من العين المؤجرة إلى اتفاق المتعاقدين أولاً. فإذا لم يوجد اتفاق، وجب الرجوع إلى طبيعة العين.

فالاتفاق هو الذي يبين ما إذا كان المقصود من الإيجار الانتفاع بالعين المؤجرة في السكنى أو لتكون صيدلية أو عيادة طبيب أو مكتب محام أو لمباشرة تجارة أو صناعة .. الخ [١٤]. كما يبين الاتفاق ما إذا كان يجب على المؤجر إعداد العين المؤجرة أعداداً خاصاً لتهيئتها لمستوى معين من المنفعة المقصودة [١٥].

فإذا لم يوجد مثل هذا الاتفاق فيرجع إلى طبيعة العين وموقعها . فالمنزل المؤجر للسكنى يجب تسليمه في حالة تصلح معها لهذا النوع من الانتفاع . والأرض الزراعية يجب أن تسلم في حالة صالحة للزراعة ، وإذا أنفق على محصول معين وجب أن تكون الأرض صالحة لزراعة هذا المحصول بالذات [١٦] والمصنع يجب تسليمه في حالة صالحة لمباشرة الصناعة.

وينبني على التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها بحالة حسنة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له من منفعة، أن يلتزم بأجراء جميع

---

(١٣) وبذلك يختلف التزام المؤجر بالتسليم عن التزام البائع الذي مقتضاه تسليم المبيع للمشترى بالحالة التي عليها وقت البيع (م/٤٣١).

(١٤) د. سليمان مرقس بند ١٣٣ ص ٢٨٩،د. خميس خضر بند ٥٥٦ ص ٧٤٤.

(١٥) د. عبد المنعم الصدة بند ٩١ ص ١٣٢.

(١٦) كتابنا محاضرات في القانون الزراعي - المرجع السابق ص ١٣٩،١٣٨.

الترميمات اللازمة للعين المؤجرة وملحقاتها والتي يستلزمها تهيئة هذه العين وملحقاتها للمنفعة المقصودة من الإيجار ، ويستوي في ذلك أن تكون هذه الترميمات من قبيل الترميمات الضرورية أو الترميمات التأجيرية أي البسيطة [١٧] ، [١٨] فيلتزم المؤجر عند التسليم بطلاء حوائط للمنزل وترميم أساسه وإصلاح دورات المياه والنوافذ والأبواب والأسلاك الكهربائية وصنابير المياه [١٩] ولكنه غير ملتزم بالقيام بأعمال كمالية لتجميل العين المؤجرة كزخرفة السقف أو كساء الجدران بالقماش أو تبطينها بالخشب لأن هذه الأعمال من قبيل الكماليات التي لا تقتضيها تهيئة العين المؤجرة للمنفعة المقصودة [٢٠]. أما إذا كانت الجدران في الأصل مكسوة بالقماش أو مبطنة بالخشب فتمزق القماش أو تكسر الخشب،التزام المؤجر بإصلاحها[٢١]

---

[١٧] بلاينول وربييروتنك جـ١٠ بند ٥٠٥،د.السنهوري بند ١٧٨ص ٣٠٤،د.عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٠٣،د.سليمان مرقس بند ١٣٣ ص ٢٩٠،د.عبد المنعم البدراوي ص ٤٥ ،د. عبد المنعم الصدة ص ١٣٢.

[١٨] وفى هذا يختلف التزام المؤجر عن التسليم عند التزامه بصيانة العين المؤجرة وملحقاتها أثناء انتفاع .المستأجر حيث يقع على عاتق المستأجر القيام بالترميمات التأجيرية .

[١٩] د. السنهوري ص ٣٠٣،د. عبد المنعم الصدة ص ١٣٢،١٣٣،د. خميس خضر ص ٧٤٤.

[٢٠] بودرى وفال جـ١ بند ٢٧٦،د. سليمان مرقس ص ٢٩١،٢٩٢،د. الصدة ص ١٣٣.

[٢١] بلاينول وربيير وتنك جـ ١٠ بند ٥٠٥، د الصدة المرجع السابق الموضع السابق، د سليمان مرقس ص ٢٩٢.

وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية التزم المؤجر بإصلاح مساقيها ومصارفها وإخلاء الأرض من مخلفات الزراعة السابقة . ولا يقتصر التزام المؤجر بالتسليم على القيام بهذه الترميمات، بل يلتزم بإزالة كل العيوب التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة . فلو فرض أن كانت العين مشغولة بمستأجر سابق مريض بمرض معد أو كان بها حشرات ضارة فيجب على المؤجر عند إخلاء العين وتسليمها إلى المستأجر أن يطهرها التطهير الصحي اللازم في مثل هذه الحالات، [٢٢].

وكما يجب تسليم العين بحالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له المنفعة فيجب أيضا تسليم ملحقاتها فيلتزم المؤجر ليس فقط بتسليم العين المؤجرة بحالة صالحة ، بل أيضا بتسليم ملحقاتها كالسلم أو المصعد وغرف الغسيل بحالة صالحة هي الأخرى للاستعمال .

ولا يقتصر التزام المؤجر على القيام بالترميمات الضرورية والتأجيرية فقط بل يمتد التزامه إلى القيام بإزالة العوائق التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا كانت العين في حيازة مستأجر سابق، وجب على المؤجر أن يخليها من هذه الحيازة فيرفع دعوى الإخلاء على الحائز دون المستاجر لأنه ليس صاحب حق عيني [٢٣]. وان كان يجوز للمؤجر أن

---

[٢٢] د. السنهوري ص ٣٠٢،د. الصدة ص ١٣٣،د. منصور مصطفى بند ١٠٢ ص ١٣٩ ،د. خميس خم ٠ ص ٧٤٥.

[٢٣] نقض مدني في ١٩٧٨/١/١٨ . مجموعة أحكام النقض س ٢٩ رقم ٤٩ ص ٢٢٩.

ينزل للمستأجر عن دعوى الإخلاء فيرفعها هو مباشرة باسمه [٣٤]. كما يجوز للمستأجر أن يرفع باسم المؤجر دعوى الإخلاء على المستأجر السابق بطريق الدعوى غير المباشرة .

كذلك يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها ومنع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني مادام قد حدث قبل التسليم [٣٥]، [٣٦].

ومما هو جدير بالذكر أن القاضي هو الذي يقدر، في حالة عدم الاتفاق، ما يجب على المؤجر القيام به لجعل العين صالحة للانتفاع المقصود. فهذه من مسائل الواقع التي يختلف تقديرها باختلاف ظروف كل حالة فلا يخضع في تقديرها القاضي لرقابة محكمة النقض فما يعتبر كافيا لجعل العين صالحة للمنفعة المقصودة في حالة قد لا يعتبر كذلك في حالة أخرى، بحسب ظروف التعاقد ونوع المنفعة.

---

[٣٤] د. السنهوري بند ١٧٩ ص ٣٠٥ د. سليمان مرقس بند ١٢٨ ص ٢٨١،٢٨٢.

[٣٥] نقض مدني في ١٩٨١/٤/٢٥ - مجموعة أحكام النقض س ٣٢ رقم ٢٣٢ ص ١٢٦٢.

[٣٦] وفى هذا يختلف التزام المؤجر بالتسليم عن التزامه بضمان التعرض ، فإذا كانت العين المؤجرة قد سلمت للمستأجر فلا يضمن المؤجر بعد ذلك إلا التعرض القانوني دون التعرض المادي.

تســـــاؤل :-

ولكن التساؤل يثور حول مدى جواز الاتفاق على ما يخالف نص المادة ٥٦٤ مدني؟

في الحقيقة أن الأحكام التي وردت في المادة ٥٦٤ مدني ليست من النظام العام، فلا يعدو أن تكون نصاً مكملاً لإرادة المتعاقدين فيجوز لهما أن يتفقا على خلاف ما جاء به سواء بتشديد مسئولية المؤجر في هذا الخصوص أو بتخفيفها أو حتى الإعفاء منها.

فقد يتفق المتعاقدان صراحة على التعديل في التزام المؤجر من حيث تسليم العين في حالة صالحة للمنفعة المقصودة كما لو اشترط المؤجر أن يسلم العين في الحالة التي هي عليها وقت التسليم، أو أن يلتزم المؤجر بتركيب مصعد للبناء أو جهاز لتكييف الهواء أو لتسخين المياه . كما قد يتفق على أن يقوم المستأجر على نفقته بالأعمال اللازمة لتهيئة العين للمنفعة المقصودة. وقد يكون الاتفاق ضمنيا كما لو أقر المستأجر بقبوله العين المؤجرة بالحالة التي هي عليها وقت التعاقد أو أنه عالم بالعين علماً تاماً فيعتبر ذلك إعفاء منه للمؤجر من التزامه بأجراء الترميمات التي تحتاج إليها العين [٣٧]. ولا يستنتج هذا الاتفاق الضمني من مجرد أن المستأجر

---

(٣٧) د. السنهوري ص ٣٠٨ هامش (٣) الذي بدأ في ص ٣٠٧،د. سليمان مرقس بند ١٣٣ ص ٢٩٣،٢٩٢.

يعلم بحالة العين، فقد يكون متوقعاً قيام المؤجر بالتزامه من جعل العين في حالة صالحة [٢٨].

وإذا تسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة غير صالحة وأقام بها مدة طويلة دون أن يطالب المؤجر بإصلاحها، أعتبر ذلك نزولاً منه عن حقه في طلب ذلك [٢٩].

بيد أن مجرد تسلمه لها بهذه الحالة ، ولو أقام بها مدة قصيرة، لا يعتبر نزولاً منه عن حقه إذ لا يستطيع أن يتنبه لما في العين من عيوب إلا بعد أن يتسلمها بفترة كافية [٣٠].

بيد أنه يشترط لإعفاء المؤجر من إصلاح العيب الموجود بالعين المؤجرة ألا يكون من شأن هذا العيب تعريض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم. ففي هذه الحالة، يجوز للمستأجر طلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق لكون الأمر يتعلق بالنظام العام [٣١].

---

[٢٨] بودري وفال جـ١ بند ٢٨١،د. السنهوري بند ١٨٠ ص ٣٠٧هامش (٣) ،د.منصور مصطفى بند ١٠٢ ص ١٤٠.

[٢٩] بودري وفال - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. السنهوري ص ٣٠٨،٣٠٧.

[٣٠] بودري وفال المرجع السابق - الموضع السابق،د. السنهوري ص ٣٠٨،د. مرقس ص ٢٩٣،د. الصدة ص ١٣٥،د. خميس خضر ص ٧٤٥،٧٤٦.

[٣١] المادة ٢/٥٦٥ مدني التي تنص على أنه " ٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.".

ثالثاً: أحكام العجز والزيادة في مقدار العين المؤجرة:-

إذا عينت العين المؤجرة في العقد ونص على مقدارها، وجب على المؤجر تسليمها بالقدر المحدد في العقد دون زيادة أو نقصان (٣٢).

وقد أحالت المادة ٥٦٦ مدني فيما يتعلق بتحديد العين المؤجرة إلى أحكام التزام البائع بتسليم العين المباعة بقولها " يسرى على الالتزام بتسليم إذا عينت العين المؤجرة في العقد ونص على مقدارها، وجب على المؤجر تسليمها بالقدر المحدد في العقد دون زيادة أو نقصان (٣٢).

وقد أحالت المادة ٥٦٦ مدني فيما يتعلق بتحديد العين المؤجرة إلى أحكام التزام البائع بتسليم العين المباعة بقولها " يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المباعة من أحكام وعلى الأخص ما يتعلق منها.... وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها ".

---

(٣٢) إما إذا اقتصر المتعاقدان على ذكر موقع العين وحدودها دون بيان مقدارها فلا يكون هناك مجال ، في هذه الحالة، للقول بوجود زيادة أو نقصان في العين المؤجرة وليس أمام المستأجر من سبيل في هذه الحالة سوى الطعن في العقد للغلط إذا توافرت شروطه .

(٣٢) إما إذا اقتصر المتعاقدان على ذكر موقع العين وحدودها دون بيان مقدارها فلا يكون هناك مجال ، في هذه الحالة، للقول بوجود زيادة أو نقصان في العين المؤجرة وليس أمام المستأجر من سبيل في هذه الحالة سوى الطعن في العقد للغلط إذا توافرت شروطه .

وأعمالا لذلك تنطبق على العين المؤجرة القواعد الخاصة بمقدار البيــع والمنصـوص عليها في المادتين ٤٣٣، ٤٣٤ مدني [٣٣]. فما هو إذن، حكم العجز أو الزيادة في العين المؤجرة ؟

١- حكم العجز في العين المؤجرة:-

تنص الفقر الأولى من المادة ٤٣٣ مدني على أنه " إذا عين في العقد مقدار المبيع كان البائع مسئولا عن نقص هذا القدر بحسب ما يقضى به العرف ما لم يتفق على غير ذلك، على أنه لا يجوز للمشترى أن يطلب فسخ العقد لنقص في المبيع إلا إذا أثبت أن هذا النقص من الجسامة بحيث لو أنه كان يعلمه لم أتم العقد ".

وعلى ذلك، إذا عينت العين المؤجرة ونص في العقد على مقدارها ثم ظهر أنه أقل من المقدار المتفق عليه [٣٤]، [٣٥] كان المؤجر مسئولا عن ذلك فيكون للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا اثبت أن النقص في العين المؤجرة كان من الجسامة بحيث أنه كان يعلمه لما أتم العقد . وتقدير ما إذا

---

[٣٣] مع ملاحظة أن الأحكام المتعلقة بالعجز أو الزيادة في العين المؤجرة لا تنطبق إذا كان المقدار الذي نقص أو زاد في العين المؤجرة مما جرى العرف على التسامح فيه.

[٣٤] فإذا فرض أن العين المؤجرة أرضا زراعية وحدد مقدارها في العقد بعشرة أفدنه ثم ظهر أنها أقل من ذلك كان المستأجر مسئولا عن هذا النقص.

[٣٥] فإذا وجد اتفاق خاص بين المؤجر والمستأجر في هذه الحالة وجب العمل به، وإذا لم يوجد، وجب العمل بالعرف الجاري في التعامل وإلا كان المؤجر مسئولا.

كان النقص في العين المؤجرة جسيما فيبرر الفسخ متروك لقاضى الموضوع.

وفى كل الأحوال ، يكون للمستأجر طلب إنقاص الأجرة . ولا يشترط أن يكون هذا الإنقاص متناسباً مع قيمة العجز في قدر العين المؤجرة، بل مع ما لحق المستأجر من ضرر بسبب هذا العجز . فقد يزيد إنقاص الأجرة على العجز في قدر العين المؤجرة إلا إذا كان المستأجر قد أصابه ضرر أكثر من مجرد حرمانه من الانتفاع بقيمة العجز . وقد يقل عن قيمة العجز إذا كان الضرر أقل . فالإنقاص يعتبر تعويضاً . والتعويض يجب أن يكون متناسباً مع الضرر الذي قد يكون أقل أو أكثر من العجز في مقدار العين المؤجرة [٣٦] .

٢- حكم الزيادة في العين المؤجرة:-

تنص الفقرة الثانية من المادة ٤٣٣ مدني على أنه " ٢- أما إذا تبين أن القـدر الذي يشتمل عليه المبيع يزيد على ما ذكر في العقد وكان الثمن مقدراً بحساب المدة، وجب على المشترى، إذا كان المبيع غير قابل للتبعيض، أن يكمل الثمن إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب فسخ العقد وكل هذا ما لم يوجد اتفاق يخالفه ".

[٣٦] د. السنهوري بند ١٦٧ ص ٢٨٢،د. عبد المنعم الصدة بند ٨٥ ص ١٢٣.

ومعنى هذا النص أنه إذا وجد بالعين المؤجرة زيادة ، ولم يوجد اتفاق في هذا الخصوص، ولم يوجد عرف [٣٧]. فيجب في هذه الحالة التمييز بين فرضين :-

الفرض الأول : تقدير الأجرة جملة واحدة عن كل العين المؤجرة:-

كما لو تم تأجير قطعة أرض مساحتها ثلاثة أفدنه بأجرة إجمالية قدرها خمسمائة جنيه. فإذا ظهر زيادة في العين المؤجرة في هذه الحالة كان للمستأجر أن ينتفع بالعين كلها بما فيها القدر الزائد دون أن يترتب على ذلك زيادة في الأجرة، بغض النظر عن كون العين المؤجرة قابلة للتبعيض أو غير قابلة له .

الفرض الثاني : تقدير الأجرة بحسب الوحدة :-

يلزم التفرقة في هذا الفرض بين حالتين :-

الحالة الأولى : أن تكون العين قابلة للتبعيض :-

كأن يؤجر شخص قطعة أرض زراعية مساحتها خمسة أفدنه بسعر خمسمائة جنيه للفدان، فإذا ظهرت زيادة في هذه المساحة، فلا يحق للمستأجر أن ينتفع إلا بالقدر المحدد في العقد (خمسة أفدنه) ويترك ما زاد على ذلك للمؤجر.

---

(٣٧) فإذا وجد اتفاق خاص وجب العمل به فإذا لم يوجد وجب العمل بالعرف .

الحالة الثانية: أن تكون العين غير قابلة للتبعيض:-

كأن يؤجر شخص حديقة فواكه مساحتها ثلاث أفدنه بسعر ألف جنيه للفدان، فإذا ظهرت زيادة في هذه المساحة، التزم المؤجر بزيادة في الأجرة تعادل ما زاد في مقدار العين المؤجرة. إلا إذا كانت الزيادة جسيمة بحيث أنه لو علم بها ابتداء لما أتم التعاقد فيجوز له فسخ العقد.

مدى جواز الاتفاق على ما يخالف أحكام العجز والزيادة في العين المؤجرة:-

لا تعتبر الأحكام الواردة فيما يتعلق بالعجز والزيادة في مقدار العين المؤجرة إلا تطبيقاً للقواعد العامة . وهذه الأحكام مقررة لإرادة المتعاقدين، ومن ثم فلا تكون واجبة التطبيق إلا إذا لم يوجد اتفاق خاص أو عرف يقضى بغير ذلك (المادة ٢ ١/٤١ مدني) فيجوز للمتعاقدين ، إذن ، الاتفاق على ما يخالف هذه الأحكام صراحة أو ضمنا، سواء كان ذلك بإعفاء المؤجر منها إعفاء تاماً أو بتخفيف مسئوليته أو تشدديها، وذلك وفقا للقواعد العامة في الاتفاق على تعديل المسئولية العقدية.

ويغلب، عملا، أن يتفق على إعفاء المؤجر من مسئوليته عن العجز في العين المؤجرة أي أن يتنازل المستأجر عن حقه في الرجوع عليه بسبب العجز . وقد يكون هذا الاتفاق صريح [٣٨].

وقد يكون ضمنيا يستفاد من وقائع قاطعة الدلالة على ذلك [٣٩]. ولكن يشترط في الاتفاق ، صريحا أو ضمنيا، أن يكون واضح الدلالة على قصد المستأجر النزول عن حقه في الرجوع على المؤجر بسبب العجز. وأن يكون المؤجر حسن النية أي لا يعلم، وقت التعاقد، بوجود العجز في العين المؤجرة . أما إذا كان سيئ النية أي عالما بوجود هذا العجز ولم يخطر المستأجر به، واشترط رغم ذلك إعفائه من المسئولية، كان هذا الشرط باطلا ، بحق للمستأجر الرجوع عليه [٤٠] .

وغني عن التنويه أن المستأجر يستطيع أن يرجع على المؤجر على الرغم من وجود شرط يعفى هذا الأخير من المسئولية، ورغم حسن

---

[٣٨] كأن يتفق في عقد الإيجار على أن المستأجر متنازل عن حقه في الرجوع على المؤجر إذا ظهر نقص في العين المؤجرة، أو على أن المؤجر غير مسئول عما يظهر في العين المؤجرة من نقص.

[٣٩] كأن يقر المستأجر بأنه تسلم العين المؤجرة بحدودها ومعالمها المعروفة لديه (المنيا الجزئية ١٣/٣/١٩٤ - المجموعة الرسمية ٤٣-٦٤-٣٥) أو انه قبلها بحالتها (استئناف مصر ٢٢/٣/١٩٣٣ - المحاماة ١٣-١٧٨- ٧٦) أو إذا ذكر في العقد أن المستأجر أخذها محملا بعضها على بعض (نقض ٣/١١/١٩٣٢ - المحاماة ١٣-٣٨٩-١٩٣).

[٤٠] استئناف في ١٦/٦/١٩٢٥ - المحاماة - ٦- ٧٩٤- ٤٨٥ ،د. سليمان مرقس بند ١٣٤ ص ٢٩٨.

نيته، إذا بلغ العجز في العين المؤجرة درجة من الجسامة لو علم بها المستأجر لما أقدم على التعاقد على أساس أنه قد وقع في غلط جوهري.

بيد أنه يجوز نزول المستأجر عن حقه في جميع الأحوال دون قيد إذا كان هذا النزول قد تم بعد أن تبين العجز في مقدار العين المؤجرة سواء كان هذا النزول صريحاً أو ضمنياً [٤١].

تقادم الحقوق الناشئة عن العجز والزيادة في العين المؤجرة:-

تنص المادة ٤٣٤ مدني على أنه " إذا وجد في المبيع عجز أو زيادة ، فأن حق المشترى في طلب إنقاص الثمن أو في طلب فسخ العقد وحق البائع في طلب تكملة الثمن يسقط كل منهما بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم المبيع تسليماً فعلياً ".

ومن هذا النص يتضح أن حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة أو حقه في طلب فسخ العقد إذا كان هناك نقص جسيم في العين المؤجرة أو كانت هناك زيادة جسيمة وكانت العين غير قابلة للتبعيض وقد قدرت الأجرة بحسب الوحدة، وحق المؤجر في طلب زيادة الأجرة إذا كانت هناك زيادة في العين المؤجرة وكانت لا تقبل التبعيض يسقط كل منها بالتقادم إذا انقضت سنة من وقت تسليم العين المؤجرة تسليماً فعلياً. ومن ثم فلا يكفى

---

(٤١) استئناف مصر في ١٩١٣/٥/١-المجموعة الرسمية ١٤ ص ٢٠٤، ١٩٢٥/٦/١٦ سابق الإشارة إليه.

لتسليم الحكم لأن التسليم الفعلي هو وحده الذي يمكن الطرفين من كشف حقيقة العجز أو الزيادة في العين المؤجرة [٤٢] [٤٣]

المطلب الثاني
كيفية التسليم

لتحديد كيفية التسليم يلزم أن نبحث الطريقة التي يتم بها التسليم ثم زمان التسليم ومكانه ونفقاته في الفروع الأربعة التاليـــة :

الفــرع الأول
طريقـــة التسليـم

أحال المشرع بمقتضى نص المادة ٥٦٦ فيما يتعلق بأحكام الالتزام بتسليم العين المؤجرة على أحكام الالتزام بتسليم العين المباعة.

وقد نصت المادة ٤٣٥ مدني على أنه " ١- يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشترى بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا مادام البائع قد أعلمه بذلك. ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

---

[٤٢] كان يتسلم المستأجر العين المؤجرة ويكتشف ما فيها من عجز ثم يسكت على ذلك ولم يبد تحفظا يحفظ به حقوقه، فيسقط حقه في طلب الفسخ إذا قام بدفع الأجرة المتفق عليها دون تحفظ أعتبر ذلك نزولا منه عن حقه في طلب إنقاص الأجرة (د. الصدة بند ٨٦ ص ١٢٦).

[٤٣] د. السنهوري بند ١٦٩ ص ٢٨٦ ، د. عبد المنعم الصدة بند ٨٧ ص ١٢٦.

٢- ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشترى قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب أخر غير الملكية ".

ومقتضى هذا النص يتم تسليم العين المؤجرة وملحقاتها كما يتم تسليم العين المباعة، وذلك بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستولي عليها استيلاء مادياً مادام المؤجر قد أعلمه بذلك.

وعلى ذلك وكما سبق القول، فان التسليم يتم بتوافر عنصرين هما وضع الشيء تحت تصرف المستأجر وإعلامه بذلك . ويتم الإعلام من قبل المؤجر بإخطار يوجهه إلى المستأجر بأن العين المؤجره قد وضعت تحت تصرفه. ولا يوجد شكل معين للإخطار فقد يتم بخطاب مسجل أو غير مسجل وقد يكون شفهيا. وقد يكون بإنذار رسمي . ويقع عبء إثبات الأعلام على عاتق المؤجر ويتم إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات [١] .

ويرجع إلى إرادة المتعاقدين، فيما يتعلق بطريقة تسليم العين المؤجرة، وإذا لم يوجد اتفاق في هذا الخصوص ، فان التسليم يتم وفقا لما تقضى به طبيعة العين المؤجرة . وعلى ذلك تختلف طريقة التسليم بحسب طبيعة الشيء المؤجر.

---

[١] د. السنهوري بند ١٨٣ ص ٣١١.

فإذا كانت العين المؤجرة منزلا فان تسليمه يتم بتسليم مفاتيحه، وكذلك الحال إذا كانت سيارة . وإذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية فإن التسليم يتم بالسماح للمستأجر في الزراعة . وفى كل هذه الحالات يجب ألا يكون هناك مانع يحول دون أن يضع المستأجر يده على العين المؤجرة.

وإذا كانت العين المؤجرة منقولا ماديا ، فإن تسليمه يكون بالمناولة يدا بيد وبشرط إلا يكون هناك مانع يحول دون انتفاع المستأجر به ، هذا إذا كان المنقول في مكان غير مغلق. أما إذا كان في مكان مغلق فإن تسليمه يكون بتسليم مفاتيح المكان الذي يحتويه.

وإذا كانت العين المؤجرة منقولا معنويا ، فإن تسليمه يكون بتسليم سنداته أو التصريح للمستأجر بالانتفاع به وبشرط ألا يكون هناك حائل يعوق هذا الانتفاع .

هذا عن التسليم الفعلي للعين المؤجرة سواء كانت عقارا أم منقولا ماديا أو معنويا إلا أنه ليس هناك ما يحول دون أن يكون التسليم حكميا. وهذا الأخير يتم بتراضي الطرفين دون أن يكون له مظهر مادي خارجي . وفى ذلك تقول المادة ٢/٤٣٥ مدني " ويجوز أن يتم التسليم بمجرد تراضى المتعاقدين إذا كان المبيع في حيازة المشترى قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب أخر غير الملكية ".

وعلى ذلك فكما هي الشأن في البيع ، يجوز أن يتم تسليم العين المؤجرة بمجرد تراضى الطرفين على تغيير سند الحيازة كما لو كانت العين المؤجرة في حيازة المستأجر قبل الإيجار لأي سبب أخر كالعارية أو الوديعة أو رهن حيازة... الخ ثم يتم الإيجار . أو تكون العين المؤجرة في حيازة المستأجر بمقتضى إيجار سابق ثم يتم تجديد الإيجار فيكون المستأجر حائزاً فعلاً للعين المؤجرة وقت صدور الإيجار ولا يحتاج إلى استيلاء مادي جديد لكي يتم التسليم . وكأن يبيع شخص شيئا يملكه ثم يستأجره من المشترى قبل التسليم فيبقى الشيء في حيازة البائع بوصفه مستأجراً له[٢]

وجدير بالإشارة أن التسليم يتم على الوجه السابق دون أن يكون من الضروري تحرير محضر جرد وتسليم (٣) . ولكنه قد يتفق الطرفان على ضرورة تحرير هذا المحضر ، فإذا اتفقا على ذلك أصبح تحرير المحضر واجبا وجاز لكل من المؤجر والمستأجر أن يطالب به وأن يمتنع عن تنفيذ التزامه حتى يتم تحرير المحضر، فيتم تحرير محضر تجرد فيه مشتملات العين المؤجرة وملحقاتها وتبين فيه حالتها وقت التسليم . وإذا امتنع أحدهما عن القيام بواجبه في عمل المحضر كان للأخر أن يلجأ إلى

---

[٢] د. السنهوري بند ١٨٥ ص ٣١٣ ، وأنظر ص ٣١٤ هامش (١)،د. سليمان مرقس بند ١٢٩ ص ٢٨٣، د. عبد المنعم الصدة بند ٩٤ ص ١٣٧.

[٣] فإذا قام نزاع عند رد العين المؤجرة فيما يتعلق بحالتها ومشتملاتها طبقت في هذا الصدد القواعد العامة في الإثبات.

القاضي لتعيين خبير يقوم بإثبات حالة العين وجرد ملحقاتها وتحرير محضر بذلك . وتكون نفقات الدعوى على عاتق الطرف الممتنع عن القيام بواجبه في عمل المحضر بما في ذلك أتعاب الخبير ، إلا إذا كان تعيين الخبير ضروريا لعمل المحضر أو كان الطرفان قد اتفقا على ضرورة تعيين الخبير. ففي هاتين الحالتين تكون أتعاب الخبير ضمن نفقات عمل المحضر نفسه [٤].

وترجع أهمية تحرير هذا المحضر في أنه يمكن المؤجر من الحصول على دليل كتابي يفيد وفائه بالتزامه بتسليم المستأجر العين المؤجرة وبيان حالتها ومقدارها وملحقاتها ، كما أنه يفيد المستأجر في إثباته لحقوقه قبل المؤجر في حالة وجود عجز أو زيادة في العين المؤجرة، كما يحدد التزامه برد تلك العين في نهاية مدة الإيجار بمقدارها وحالتها التي تسلمها عليها من المؤجر [٥] .

وإذا أتفق المتعاقدان في عقد الإيجار على ميعاد يجب تحرير محضر التسليم في خلاله. كان لكل منهما مطالبة الأخر بتحرير المحضر في الميعاد المتفق عليه وإذا انقضى الميعاد المحدد لتحرير المحضر، فإن ذلك لا يحول دون المطالبة بتحريره بعد فوات الميعاد. كما أن حصول

---

[٤] د. السنهوري بند ١٨٤ ص ٣١٢ هامش (١).
[٥] د. سليمان مرقس بند ١٣٠ ص ٢٨٣،٢٨٤.

التسليم قبل تحرير المحضر لا يمنع من المطالبة بتحريره بعد ذلك [٦]

وإذا لم يتفق المتعاقدان على عمل المحضر، وكانت طبيعة العين المؤجرة وملحقاتها تقتضي إجراءه [٧] كان تحريره واجباً، وجاز لكل من المتعاقدين مطالبة الأخر بتحريره ويجوز لأيهما اللجوء إلى القضاء لتعيين خبير يقوم بجرد العين وتحرير المحضر [٨] على التفصيل السابق بيانه في حالة الاتفاق على تحرير المحضر.

نفقات تحرير المحضر:-

إذا أتفق على عمل محضر أو كانت طبيعة الأشياء تقتضي ذلك فان التساؤل يثور حول على من تقع نفقات تحرير المحضر،هل تقع على عاتق المؤجر أم المستأجر أم تقع على عاتق الاثنين معا ؟

إذا وجد اتفاق يقضى بتعيين من يتحمل نفقات تحرير المحضر وجب إعماله كأن يتفق المتعاقدان على أن تكون نفقات تحريره مناصفة بينهما.

---

[٦] بودرى وفال بند ٢٦١، د. سليمان مرقس المرجع السابق ص ٢٨٤ ،د. الصدة بند ٩٥ ص ١٣٨.

[٧] كأن تكون العين المؤجرة مصنعا أو مزرعة أو شقة مفروشة.

[٨] بودرى وفال-المرجع السابق - الموضع السابق ،د. سليمان مرقس -المرجع السابق ص ٢٨٤،٢٨٥.

أما إذا لم يوجد مثل هذا الاتفاق فقد اختلف الفقه في شأن من يتحمل بنفقات تحرير المحضر فذهب رأى إلى أن نفقات تحرير المحضر تقع على عاتق المؤجر لأن المحضر من مستلزمات التسليم [٩] .في حين ذهب رأى ثان إلى أن نفقات تحرير المحضر تكون مناصفة بين المؤجر والمستأجر على أساس أن لكل منهما مصلحة في عمل المحضر إذا وجد بينهما أتفاق على تحريره أما إذا لم يوجد مثل هذا الاتفاق فإن نفقات تحريره تقع على من يطلبه [١٠]

ونحن من جانبنا نرى - مع البعض - أن نفقات تحرير محضر التسليم تقع على عاتق المؤجر إذا أتفق على تحريره، دون الاتفاق على تحديد من يتحمل بنفقاته ، أو إذا كانت طبيعة العين المؤجرة تقتضيه ففي هذه الحالة يتحمل المؤجر نفقات تحرير المحضر باعتباره من مستلزمات تسليم العين المؤجرة التي يتحملها. أما إذا لم يوجد اتفاق على تحريره ولم تكن طبيعة العين المؤجرة تقتضيه فان نفقات تحرير محضر التسليم تقع على عاتق من يطلبه من الطرفين [١١] .

---

[٩] د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١١٠ ص ١٤٨ هامش (٢) ،د. منصور مصطفى بند ١٧٧ د. لبيب شنب بند ١١١ ص ١٤٩.

[١٠] د. السنهوري - المرجع السابق ص ٣١٢ هامش (١) وتكملته في ص ٣١٣،د. سليمان مرقس بند ١٢٠ ص ٢٨٥ هامش (١٥).

[١١] د. حسام لطفي ص ٦١ فإذا لم يكن عمل المحضر لازما وطلبه المستأجر، فأنه هو الذي يتحمل نفقات تحريره لأنه، لا يعتبر في هذه الحالة مكملا لالتزام المؤجر بالتسليم د. عبد المنعم الصدة بند ٩٥ ص ١٣٩ ،د. خميس خضر بند ٥٥٩ ص ٧٤٩.

الفرع الثاني
زمان التسليم

لم يرد في النصوص المنظمة لعقد الإيجار ولا في النصوص المنظمة لعقد البيع نص خاص بزمان التسليم، ومن ثم وجب الرجوع في خصوص زمان تسليم العين المؤجرة إلى القواعد العامة حيث وضع المشرع نصاً عاماً يسرى على جميع العقود بما فيها عقد الإيجار.

فطبقا لنص الفقرة الأولى من المادة ٣٤٦ من التقنين المدني " يجب أن يتم الوفاء فوراً بمجرد ترتب الالتزام نهائيا في ذمة المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك".

ومقتضى هذا النص، أن التسليم يتم في الوقت الذي عينه المتعاقدان. وإذا لم يعين المتعاقدان صراحة ميعاد التسليم يتم الرجوع إلى العرف في تعيين هذا الميعاد. والعرف يختلف باختلاف العين المؤجرة . وقد جرى العرف في تأجير الأرض الزراعية، على أن تسلم الأرض في أول الموسم الزراعي وبعد الانتهاء من جنى المحصول . وفي تأجير المساكن جرى العرف على أن يكون تسليمها أول الشهر التالي لتاريخ إبرام العقد [١] .

---

[١] د. السنهوري بند ١٨٦ ص ٣١٥،د عبد المنعم الصدة بند ٩٦ ص ١٣٩،د. خميس خضر بند ٥٦٠ ص ٧٤٩.

وإذا لم يكن هناك اتفاق صريح على ميعاد التسليم، ولم يكن يوجد عرف ، وجب أن يكون التسليم فوراً بمجرد انعقاد الإيجار (م/٣٤٦/١ مدني) حتى لو كانت العين المؤجرة مشغولة، حيث يجب على المؤجر في هذه الحالة إخلاؤها [٢] .

وجدير بالذكر ، أن المؤجر لا يستحق الأجرة إلا إذا تسلم المستأجر العين المؤجرة وتمكن من الانتفاع بها، فإذا تأخر المؤجر في التسليم ، ولو كان لسبب أجنبي، فلا يلتزم المستأجر بدفع أجرة عن مدة التأخير [٣] .

وتبرر ذلك محكمة النقض بقولها " أن الأجرة هي مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، والمؤجر ملزم طبقا لنص المادة ٥٦٤ من التقنين المدني بأن يسلم المستأجر العين المؤجرة في حالة تصلح معها لأن تفي بما أعدت له، فلا تستحق الأجرة إلا من تاريخ استلام المستأجر العين وتمكنه من الانتفاع بها [٤]

حق المؤجر في حبس العين المؤجرة حتى يستوفى الأجرة:-

على الرغم من عدم وجود نص خاص بحق المؤجر في حبس العين المؤجرة لحين استيفاء الأجرة، إلا أنه وطبقا لإحالة المشرع فيما يتعلق

---

(٢) بودرى وفال بند ٣٠٠،د. السنهوري - المرجع السابق- الموضع السابق،د. سليمان مرقس بند١٣٦ ص ٣٠٣.
(٣) د. السنهوري بند ١٨٧ ص ٢١٦، بودرى وفال بند ٣٠٣.
(٤) نقض مدني في ١٩٨٠/٤/٢٣ - مجموعة أحكام النقض س ٣١ رقم ٥٥ ص ٢٦٦.

بزمان التسليم على أحكام العين المباعة، حيث تنص المادة ٤٥٩ مدني في خصوص حق البائع في حبس العين المباعة على أنه " ١- إذا كان الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال فللبائع أن يحبس المبيع حتى يستوفى ما هو مستحق له ولو قدم المشترى رهنا أو كفالة. هذا ما لم يمنح البائع المشترى أجلاً بعد البيع.

٢- وكذلك يجوز للبائع أن يحبس المبيع ولو لم يحل الأجل المشترط لدفع الثمن أو أسقط حق المشترى في الأجل طبقاً لأحكام المادة ٢٧٣"، يمكن القول بأنه يجب على المؤجر تسلم العين المؤجرة إلى المستأجر متى حل الوقت الذي يجب فيه التسليم فيجوز للمستأجر، في هذه الحالة، مطالبة المؤجر بالتسليم ولو لم يكن قد دفع الأجرة طالما أن أجل دفعها لم يحل بعد. ولكنه إذا كانت الأجرة، وقت مطالبة المستأجر المؤجر بالتسليم، كلها أو بعضها مستحقة الدفع، كما لو اشترط المؤجر ضرورة دفع الأجرة مقدماً ، جاز للمؤجر أن يمتنع عن التسليم . ويحبس العين المؤجرة حتى يستوفى الأجرة المستحقة (٥) .

ويحق للمؤجر أن يحبس العين، طالما كانت الأجرة مستحقة كلها أو بعضها في ميعاد التسليم، ولو كان المستأجر قد قدم رهنا أو كفالة، لأن

---

(٥) د. السنهوري بند ١٨٧ ص ٣١٦د. سليمان مرقس بند ١٣٧ ص٣٠٣ ، ٣٠٤ ،د. عبد المنعم الصدة بند ٩٧ ص ١٤٠.

الرهن أو الكفالة لا يقومان لدى المؤجر مقام الأجرة التي أصبحت مستحقة الأداء [٦] .

ولكنه إذا منح المؤجر المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة بعد حلول ميعاد التسليم ولم يتحفظ ، سقط حقه في حبس العين المؤجرة .

كذلك يجوز للمؤجر أن يحبس العين المؤجرة ولو لم يحل الأجل المشترط لدفع الأجرة، إذا كان حق المستأجر في هذا الأجل قد سقط طبقاً لأحكام المادة ٢٧٣ مدني [٧] أي بسبب شهر إفلاس المستأجر أو شهر إعساره أو إذا تسبب بفعله في إضعاف التأمينات المقدمة للمؤجر أو بسبب عدم تقديمه للمؤجر التأمينات التي وعده إياه بتقديمها ، أو إذا تسبب بفعله في إضعاف التأمينات التي قدمها للمؤجر أو التي نص عليها القانون . غير أنه في هذه الحالات يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بتسليمه العين المؤجرة إذا قدم رهنا أو كفالة كافية للوفاء بالأجرة عند حلول أجلها وذلك تطبيقاً للقواعد العامة في حق الحبس (م/٢٤٦/١ مدني) . فحق المؤجر في

---

(٦) وذلك بعكس ما تقضي به القواعد العامة في الحبس والتي تقرر سقوط هذا الحق إذا قدم الدائن للمدين الحابس تأميناً كافياً للوفاء بالتزامه (م/٢٤٦/ ١ مدني).

(٧) تنص المادة ٢٧٣ مدني على أنه " يسقط حق المدين في الأجل : (١) إذا اشهر إفلاسه أو إعساره وفقا لنصوص القانون.
(٢) إذا ضعف بفعله إلى حد كبير ما أعطى الدائن من تأمين خاص، ولو كان هذا التأمين قد أعطى بعقد لاحق أو بمقتضى القانون، هذا ما لم يؤثر الدائن أن يطالب بتكملة التأمين، أما إذا كان أضعاف التأمين يرجع إلى سبب لا دخل لإرادة المدين فيه ، فإن الأجل يسقط ما لم يقدم المدين للدائن ضمانا كافيا .
(٣) إذا لم يقدم للدائن ما وعد في العقد بتقديمه من التأمينات ".

حبس العين المؤجرة في هذه الحالة يسقط لأن المؤجر لم يكن له في الأصل أجرة مستحقة وإنما أعطى الحق في الحبس ضمانا لحصوله على الأجرة التي لم يستحق دفعها بعد، فلما سقط الأجل أعطى حق الحبس . فإذا قدم المستأجر للمؤجر تأميناً كافياً لم يعد هناك مسوغ للقول بحقه في الحبس.

وإذا أستعمل المؤجر حقه في حبس العين المؤجرة حتى يستوفى الأجرة ، فلا يجوز للمؤجر ، أن يستولي على العين المؤجرة دون إذن المؤجر ، فإن فعل ذلك كان للمؤجر استرداد العين (م/٣٤٨مدنى).

وجدير بالذكر أنه يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في الحبس ، صراحة أو ضمنا، كما لو سلم العين المؤجرة للمستأجر اختياراً بالرغم من استحقاق الأجرة. ففي هذه الحالة لا يجوز للمؤجر استرداد العين من المستأجر لحبسها حتى يستوفى الأجرة، لأن النزول عن الحق غير قابل للرجوع فيه (م/١/٣٤٨ مدني). ولا يستطيع المؤجر استرداد العين إلا عن طريق فسخ عقد الإيجار.

وإذا كان للمؤجر حق حبس العين المؤجرة حتى يستوفى الأجرة، فانه يحق للمستأجر في المقابل ، حبس الأجرة المستحقة حتى يقوم المؤجر بالوفاء بالتزامه بتسليم العين المؤجرة والذي حل ميعاد تسليمها وإذا تسلمها بعد ذلك فلا يدفع الأجرة عن مدة التأخير [٩]

---

[٩] د. السنهوري بند ١٨٠٧ ص ٣١٧،د. الصدة ص ١٤٠.

الفـــرع الثالث
مكان التسليــــم

سبق أن أشرنا إلى أن المشرع قد أحال ، بموجب المادة ٥٦٦ مدني، فيما يتعلق بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها على أحكام الالتزام بتسليم العين المباعة من أحكام.

بيد أن المشرع لم يذكر حكم هذه المسألة في النصوص المنظمة لعقد البيع. ولذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة حيث يوجد نص عام يسرى على جميع العقود هو نص المادة / ٣٤٧ مدني الذي يقضى بأنه " ١- إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك.

٢- أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقا بهذه الأعمال".

وبناء على هذا النص فإذا كان الشيء المؤجر معينا بالذات وجب أن يتم التسليم في مكان وجوده عند التعاقد ما لم يتفق المتعاقدان على مكان أخر يسلم فيه الشيء المؤجر أو يوجد عرف يقضى بغير ذلك ويجب أن تسلم ملحقات الشيء المؤجر في المكان الذي يجب تسليم الشيء المؤجر فيه .

وأما إذا كان الشيء المؤجر معينا بالنوع فيكون التسليم في المكان الذي يوجد فيه موطن المؤجر في الوقت الواجب فيه التسليم . وإذا تعلق الإيجار بمركز أعمال المؤجر وجب أن يكون التسليم في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله ما لم يتفق الطرفان على مكان أخر يسلم فيه الشيء المؤجر . أو يوجد عرف يقضى بغير ذلك.

ويكون تسليم ملحقات الشيء المؤجر في المكان ذاته الذي يجب أن يسلم فيه الشيء ذاته.

الفــرع الرابــع
نفقات التسليـــــم

سبق أن أشرنا إلى أن التسليم يتم بوضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر وإعلامه بذلك. ومتى تم التسليم وجب على المستأجر تسليم الشيء المؤجر وليس في النصوص المنظمة لعقد البيع ولا في النصوص المنظمة لعقد الإيجار نص يحدد على من تكون نفقات تسليم الشيء المؤجر ، لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة. فطبقا لنص المادة ٣٤٨ مدني الذي ينص على أنه " تكون نفقات الوفاء على المدين ، إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك".

ومعنى هذا النص أنه إذا وجد اتفاق أو عرف يوضح على من تقع نفقات التسليم وجب احترام مثل هذا الاتفاق أو العرف .

أما إذا لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين أو عرف كانت نفقات تسليم الشيء المؤجر على عاتق المؤجر، لأنه هو المدين بالتسليم .

وتشمل هذه النفقات كل ما يلزم لوضع الشيء المؤجر وملحقاته تحت تصرف المستأجر في المكان الواجب التسليم فيه ، كنفقات نقل الشيء المؤجر إلى مكان التسليم ونفقات إخلاء المكان المؤجر بما فيه من أمتعة ومنقولات ونفقات فرز الشيء المؤجر ووزنه أو قياسه أو تهيئته للانتفاع به وإعلام المستأجر بذلك.

وقد سبق أن ذكرنا أن نفقات تحرير محضر التسليم تقع على عاتق المؤجر إذا اتفق على تحريره ولم يتفق على تحديد من يتحمل بنفقاته أو إذا كانت طبيعة الشيء المؤجر تقتضيه فالمؤجر يتحمل في هذه الحالة نفقات تحرير محضر التسليم باعتباره من مستلزمات تسليم الشيء المؤجر.

المطلب الثالث

الجزاء المترتب على إخلال المؤجر بالتزامه بالتسليم

إذا لم يقم المؤجر بالوفاء بالتزامه بتسليم الشيء المؤجر وملحقاته على التفصيل السابق ، فإما أن يكون ذلك راجعا إلى سبب أجنبي وإما إلا يكون كذلك.

فإذا كان عدم الوفاء بالالتزام بالتسليم راجعاً إلى سبب أجنبي كهلاك الشيء المؤجر بقوة قاهرة، انقضى التزامه وأنفسخ العقد وسقط التزام المستأجر بالأجرة ولم يكن لأي من المؤجر أو المستأجر الرجوع على الأخر بالتعويض.

أما إذا كان عدم الوفاء بالالتزام بالتسليم لا يرجع إلى سبب أجنبي اعتبر المؤجر مخلا بالتزامه وجرى أعمال القواعد العامة ، فيجوز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إن كان ممكنا ، أو الفسخ إذا تعذر التنفيذ العيني مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض ، أو إنقاص الأجرة بقدر نقصان المنفعة (حالة التسليم الجزئي). وعلى ذلك تنص المادة ٥٦٥ مدني بقولها " ١- إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا أنقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض.

٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق ".

وفى الحقيقة أن هذا النص لم يضيف جديداً بل هو مجرد تقرير للقواعد العامة.

ولبيان جزاء الإخلال بالتزام المؤجر بالتسليم لابد من التمييز بين حالات ثلاثة للإخلال بالالتزام بالتسليم نتبعها بمدى قابلية الالتزام بالتسليم للانقسام.

أولا : جزاء عدم التسليم :-

قلنا أن المؤجر يلتزم بتسليم الشيء المؤجر وملحقاته في حالة تصلح معها لأن يفي بالانتفاع المقصود . فإذا أخل المؤجر بالتزامه بالتسليم بأن امتنع عن تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر أو قام بتسليمه إلى مستأجر أخر أو قام بترتيب حقا للغير على الشيء المؤجر، كان للمستأجر الحق في مطالبة المؤجر بتنفيذ التزامه بالتسليم إن كان التنفيذ العيني ممكنا ولو عن طريق فرض غرامة تهديدية على المؤجر لإجباره على تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر .

أما إذا كان التنفيذ العيني غير ممكن ، كما لو كان المستأجر قد استأجر الشيء من غير مالك أو كان الشيء في حيازة مستأجر أخر له الأفضلية . فإذا كان التنفيذ العيني غير ممكن، أو كان ممكنا ولم يطلبه المستأجر ولم يعرضه المؤجر ، كان للمستأجر الحق في طلب الفسخ فيعفى من دفع الأجرة وله زيادة على ذلك أن يطلب التعويض إذا استطاع أن يثبت أن هناك ضرر ما قد لحقه من جراء عدم التسليم .

ثانيا: جزاء التأخير في التسليم :-

في هذه الحالة يقوم المؤجر بالوفاء بالتزامه بالتسليم ولكن بعد ميعاده سواء تم هذا التسليم جبراً عن المؤجر أو باختياره. وهنا يلزم التفرقة بين فرضين :

١- أن يكون التأخير بسبب أجنبي لا يد للمؤجر فيه، فان التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر في فترة التأخير يكون قد انقضى لاستحالة التنفيذ عملاً بالمادة ٣٧٣ مدني التي تنص على أنه "ينقضي الالتزام إذا اثبت المدين أن الوفاء به أصبح مستحيلا عليه لسبب أجنبي لا يد له فيه ". وينبني على ذلك القضاء التزام المستأجر بدفع الأجرة عما يقابل هذه المدة عملاً بالمادة ١٥٩ مدني التي تنص على أنه " في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه". ومن ثم ، يقتصر حق المستأجر على إنقاص الأجرة بنسبة مدة التأخير دون أن يكون له حق المطالبة بالتعويض لانتفاء الخطأ من جانب المؤجر.

وغني عن التنويه أن التزام المؤجر بتسليم الشيء المؤجر هو التزام بتحقيق نتيجة فتقوم مسئوليته بمجرد عدم التسليم في الموعد ، ولا يستطيع المؤجر دفع مسئوليته إلا إذا أثبت السبب الأجنبي.

٢- أن يكون التأخير بخطأ المؤجر ، ففي هذه الحالة يسقط عن المستأجر التزامه بدفع الأجرة عن مدة التأخير ، لأن الأجرة هي مقابل المنفعة فإذا تخلفت هذه المنفعة فلا تجب الأجرة فينقضي حق المؤجر في الأجرة طوال مدة التأخير التي حرم خلالها المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة.

وبالإضافة إلى ذلك يكون للمستأجر مطالبة المؤجر بتنفيذ التزامه مع حقه في التعويض عن مدة التأخير . وهذا التعويض يشمل قيمة الأجرة المقابلة لمدة التأخير على التفصيل المشار إليه حيث تنقص الأجرة بمقدار التأخير في المنفعة كما يشمل ما لحق المستأجر من أضرار بسبب هذا التأخير خلاف الحرمان من المنفعة كمصاريف إقامته في شقة مفروشة طوال فترة التأخير .

ويلاحظ أن طلب المستأجر للتعويض في هذه الحالة يعتبر من قبيل التنفيذ بمقابل لاستحالة التنفيذ العيني المتمثل في استحالة الانتفاع بالشيء المؤجر بأثر رجعي .

الخلاصة أن المستأجر يستحق التعويض في هذه الحالة مرتين ، مرة عن التأخير في التسليم والمتمثل في إسقاط الأجرة عنه طوال مدة التأخير ، ومرة عما لحقه من أضرار بسبب تأخير التسليم . وفى كل الأحوال يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار، وللقاضي أن يجيبه إلى طلبه إذا قدر أن ما حدث من المؤجر من إخلال بالتزامه يبرر ذلك كما لو

كان المؤجر قد تأخر في تسليم الشيء المؤجر إلى المستأجر بعد اعذره وقتا طويلا أصبح بعده الإيجار عديم الفائدة [١] فضلا عن حقه في التعويض عما أصابه من ضرر بسبب التأخير في التسليم.

ثالثا: جزاء تسليم العين وملحقاتها في حالة لا تصلح معها للانتفاع المقصود:-

إذا سلم المؤجر الشيء المؤجر وملحقاته إلى المستأجر في حالة لا يصلح معها للانتفاع المقصود، كان للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني إذا كان ممكنا فيطلب من المؤجر أن يقوم بالإصلاحات اللازمة للشيء المؤجر إذا لم يكن في ذلك إرهاق له (م/٢٠٣ مدني) [٢] ،.[٣] فإذا لم يقم المؤجر بالإصلاحات اللازمة ، جاز للمستأجر أن يطلب ترخيصا من القضاء بعد إعذار المؤجر في أجراء هذه الإصلاحات على نفقة المؤجر . ويجوز في حالة الاستعجال أن يقوم المستأجر بهذه الإصلاحات دون ترخيص من القضاء ، وهذا هو ما تقضى به القواعد العامة في المادة ٣٠٩ عن التقنين

---

(١) السنهوري بند ١٩٨ ص ٣٢٨،د .سليمان مرقس بند ١٤٠ ص ٣٠٩ ،د عبد المنعم الصدة بند ١٠٠ ص ١٤٤.

(٢) تنص المادة ٢٠٣ مدني على أنه " ١- يجبر المدين بعد إعذاره طبقا للمادتين ٣١٩،٣٢٠ على تنفيذ التزامه تنفيذا عينيا ، متى كان ذلك ممكنا.
٢- على أنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي ، إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضررا جسيما.

(٣) كما لو كان الشيء المؤجر منزلا آيلا للسقوط فلا يجوز للمستاجر مطالبة المؤجر بهدمه وإعادة بنائه (د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

المدني (٤) . وما نصت عليه كذلك المادة ٥٦٨ مدني بالنسبة إلى التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة.

كما يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار بدلا من التنفيذ العيني ويكون للقاضي سلطة تقديرية في الحكم به (٥) . كما يجوز للمستأجر أن يبقى بالعين المؤجرة ويطلب إنقاص الأجرة بقدر النقص في منفعة العين المؤجرة . وفى كلا الحالتين يحق للمستأجر أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر . وقد نص المشرع على ذلك صراحة في المادة ١/٥٦٥ مدني التي تقضى بأنه " إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتض".

ويلاحظ أن هذا النص من القواعد المكملة التي يجوز للأفراد الاتفاق على ما يخالفها. فيجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر عدم جواز الفسخ إذا وقع منه إخلال معين. بل قد ينزل المستأجر عن حقه في الفسخ . بيد أن هذا الاتفاق وذاك النزول يكون باطلا ولا يعتد به إذا كان

(٤) تنص المادة ٢٠٩ مدني على أنه " ١- في الالتزام بعمل ، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القضاء في تنفيذ الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا.
٢- ويجوز في حالة الاستعجال أن ينفذ الدائن الالتزام على نفقة المدين، دون ترخيص من القضاء".

(٥) د. السنهوري بند ١٩٨ ص ٣٢٨،٣٢٩،د. خميس خضر بند ٥٦٦ ص ٧٥٣.

إجبار المستأجر على البقاء في العين المؤجرة مخالفا للنظام العام. وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة ٥٦٥ مدني بقولها " إذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق "., على أساس أن كل ما يمس صحة الأفراد أو حياتهم يتعلق بالنظام العام لذلك كان الفسخ في هذه الحالة وجوبا لأن حكم هذه المادة من النظام العام فلا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفته

رابعا: التزام المؤجر بالتسليم لا يقبل الانقسام :-

قلنا أن المؤجر يلتزم بتسليم الشيء المؤجر وملحقاته بالقدر المتفق عليه وبحالة جيدة تجعله صالح للمنفعة المقصودة ، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام ، التزم بتعويض المستأجر عما يلحقه بسبب ذلك من أضرار.

فالتزام المؤجر الأصلي بالتسليم غير قابل للانقسام ، فإذا تعدد المؤجرون أو خلف المؤجر عدة ورثة كان كل من هؤلاء ملزما بتسليم الشيء المؤجر بأكمله فيحق للمستأجر أن يطالب أي واحد منهم بتسليم الشيء المؤجر كله ولا يجوز لأحدهم أن يقتصر على ما يخصه من هذا الشيء لأنهم جميعا يقع عليهم التزام واحد ، فإما أن يتم الوفاء به كاملا وأما

أن لا يتم [٦] فالمادة ١/٣٠١ من التقنين المدني تنص على أنه " ١- إذا تعدد المدينون في التزام غير قابل للانقسام كان كل منهم ملزما بوفاء الدين كاملاً".

فإذا وقع إخلال بالالتزام بالتسليم ، فإن الجزاء المترتب على ذلك هو التعويض وعلى العكس من الالتزام بالتسليم، فإن الالتزام بالتعويض بسبب الإخلال بالالتزام بالتسليم يقبل الانقسام. فإذا تعدد المؤجرون ابتداء أو على اثر وفاة المؤجر وانتقل الالتزام بالتسليم إلى عدة ورثة فلا يلتزم الواحد منهم إلا بقدر نصيبه في التعويض . ويكون للمستأجر أن يرجع على كل واحد منهم بنصيبه حتى ولو لم يكن أحدهم هو الذي وقع منه الإخلال بالالتزام بالتسليم ، فلا يجوز لأحدهم أن يمتنع عن دفع نصيبه في التعويض بحجة أنه لم يكن سبباً في عدم التسليم. بيد أنه يكون لهذا الأخير حق الرجوع بالتعويض على الباقين الذين امتنعوا عن التسليم وتسببوا بذلك في نشوء حق للمستأجر في التعويض بسبب عدم قيامهم بالوفاء بالالتزام بالتسليم [٧] .

---

(٦) أنظر نقض مدني في ١٩٧٩/٣/١٧ - مجموعة أحكام النقض ٣٠ - ٨٣٩- ١٥٤ حيث ذهبت المحكمة إلى أن الحكم بتمكين الطاعن من شقة النزاع قبل أحد مالكي العقار لا حجية له قبل المالك الأخر الذي لم يختصم في الدعوى ولا محل للتحدي بعدم قابلية هذا الالتزام للانقسام .

(٧) أنظر بودرى وفال جـ١ بند ٣١٩ ، بلانيول وريبير جـ١٠ بند ٥٠٤ ،د. السنهوري بند ٢٠٠ ص ٣٣٢، د. سليمان مرقس بند ١٤١ ص ٣١١،د. الصدة بند ١٠٠ ص ١٤٥.

الخلاصة أن التزام المؤجر بتسليم الشيء المؤجر هو التزام غير قابل للانقسام في حين أن التزامه بدفع التعويض بسبب إخلاله بالالتزام بالتسليم هو التزام يقبل الانقسام.

المطلب الرابع
التزام المؤجر بالتسليم في الفقه الإسلامي

سبق أن ذكرنا أن المعقود عليه في عقد الإيجار في الفقه الإسلامي هي المنفعة، وعلى ذلك يلتزم المؤجر بأن يسلم المنفعة المؤجرة للمستأجر . وحيث أن تسليم عين المنفعة غير متصور، فيقوم مقامها تسليم مصدرها وملحقاته فتسليم المنزل ومفاتيحه يقوم مقام تسليم منفعة السكنى . فقد جاء في الهداية أن " إذا قبض المستأجر الدار فعليه الأجر وإن لم يسكنها ، لأن تسليم عين المنفعة لا يتصور، فأقمنا تسليم المحل مقامه إذ التمكن من الانتفاع يثبت به" [1] وبناء عليه يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها للمستأجر في حالة صالحة معها للانتفاع المتفق عليه في عقد الإيجار فان لم يوجد اتفاق علي نوع المنفعة التزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها للانتفاع المقصود من الإيجار [2]. وإلا كان

---

(١) الهداية جـ٣ ص ١٠.

(٢) أنظر عكس ذلك د. السنهوري حيث يرى أن الفقه الإسلامي لا يلزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة إلى المستاجر في حالة تصلح معها للانتفاع المقصود بل يكفى أن يسلم المستاجر العين بالحالة التي يكون عليها وقت التعاقد ولو لم تكن صالحة للانتفاع المقصود منها بند ١٧٢ ص ٢٩٧ هامش (١) وأنظر ايضا د. سليمان مرقس بند ١٣٢ ص ٢٨٨

للمستأجر حق طلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة. وإذا كان بعض الفقهاء قد ذهب إلى عدم إرغام المالك (المؤجر) على إصلاح ملكه ، فليس معنى ذلك أنه يعفيه من التزامه بتسليم العين بحالة صالحة للمنفعة المقصودة منها ، بل كل ما في الأمر أنه لم يعطى المستأجر حق إجبار المؤجر على التنفيذ العيني، وإنما يكون للمستأجر حق الخيار بين فسخ الإيجار أو الإبقاء عليه . فقد جاء في نهاية المحتاج أن "على المكره تسليم مفتاح ضبة الدار معها إلى المكترى لتوقف الانتفاع عليه، وهو أمانة بيده، فلو تلف ولو بتقصير فعلى المكترى تجديده، فان امتنع لم يجبر

ولم يأثم. نعم يتخير المكترى " [٣]. فان البعض الأخر في الفقه الإسلامي انتقد هذا القول وذهب إلى القول بإلزام المؤجر بإصلاح ملكه وتسليم المستأجر العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع [٤] . بل أن من الفقهاء من ذهب إلى التمييز بين ما يجب على المؤجر القيام به لتمكين المستأجر من

وانظر المادة ٦٤٢ من مرشد الحيران التي تنص على أنه " على المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تعجيله أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بالهيئة التي رآها وقت العقد، فان كانت قد تغيرت بفعله أو فعل غيره تغييرا بخل بالسكنى ، فالمستأجر مخير أن شاء قبلها وأن شاء فسخ الإجارة)

(٣) نهاية المحتاج جـ٤ ص ٢١٦ وأنظر المادة ٦٤٢ من مرشد الحيران التي تنص على أنه " على المؤجر بعد قبضه الأجر المسمى المشروط تعجيله أن يسلم للمستأجر العين المؤجرة بالهيئة التي رآها وقت العقد، فان كانت قد تغيرت بفعله أو فعل غيره تغييرا يحل بالسكنى ، فالمستأجر مخير أن شاء قبلها وأن شاء فسخ الإجارة ".

(٤) حاشية الشبراملس: نهاية المحتاج جـ٤ ص ٢١٦ حيث قال الشبراملس " أنه حيث صحت الإجارة استحق المكترى المنفعة على المكري . فعدم التسليم والتجديد امتناع من حق توجه فعله ، فالقياس أنه يأثم بعدمه ويجبر على التسليم ، وقد تقدم أن البائع يجبر على تسليم المبيع حيث قبض الثمن إذا كان مؤجلا" وأنظر أيضا د. العطار بند ١٤٠ ص ٤٧٤.

المنفعة كتسليمه مفتاح الدار وما كان يجب على المستأجر لاستيفائه المنفعة المقصودة كتركيب صنبور المياه فقد جاء في المغنى " وعلى المكري ما يتمكن به (المستأجر) من الانتفاع ، كتسليم مفاتيح الدار والحمام ، لأن عليه التمكين من الانتفاع وتسليم مفاتيحها تمكن من الانتفاع فوجب عليه .... وعليه بناء حائط أن سقط وإبدال خشبة إن أنكسر ، وعليه تبلط الحمام وعمل الأبواب والميزان ومجرى المال ، لأن بذلك يمكن من الانتفاع، وما كان لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة فعلى المكترى...." [٥] .

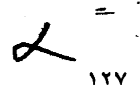
وبالنسبة لزمان التسليم ومكانه ونفقاته وكيفية التسليم وأحكام العجز والزيادة فيتفق فيها القانون المدني مع أحكام الشريعة الإسلامية بيد أن الفقه الإسلامي يختلف عن القانون المدني في أن الأحكام المتعلقة بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها في القانون هي أحكام مقررة يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها في حين أن هذه الأحكام في الفقه الإسلامي آمرة لا يجوز الاتفاق على مخالفتها [٦] .

كما يتفق الفقه الإسلامي مع القانون المدني في حق المؤجر في حبس الشيء المؤجر لحين استيفاء الأجرة فالمادة ٥٨٣ من مرشد الحيران

---

[٥] المغنى جـ٥ ص ٣٧٦،٣٧٧.

[٦] أنظر المغنى جـ٥ ص ٣٧٧ حيث جاء فيه " إن شرط على مكترى الحمام أو غيره أن مدة تعطيله عليه لم يجز، لأنه لا يجوز أن يؤجر مدة لا يمكن الانتفاع في بعضها... وأن شرط الاتفاق على العين النفقة الواجبة على المكرمة كعمارة الحمام إذا شرط على المكترى ، فالشرط فاسد، لأن العين ملك المؤجر فنفقتها عليه " وأنظر العطار بند ١٤٠ ص ٤٧٦.



تنص على أنه " إذا اشترط تعجيل الأجرة لزم المستأجر دفعها وقت العقد ، وللمؤجر أن يمتنع عن تسليم العين المؤجرة للمستأجر حتى يستمر في الأجرة، وله أن يفسخ عقد الإجارة عند عدم الإيفاء من المستأجر ".

المبحث الثاني

التزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر

تمهيد وتقسيم:-

ذكرنا أن المؤجر يلتزم بمقتضى عقد الإيجار بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وملحقاته طوال فترة العقد، وليس عند بداية الإيجار فقط. ولذلك يلتزم المؤجر ، كما سبق القول، بتسليم المستأجر الشيء المؤجر وملحقاته في حالة صالحة للانتفاع المقصود ، بالإضافة إلى ذلك يلتزم المؤجر بأن يتعهد الشيء المؤجر وملحقاته بالصيانة ليبقى صالح للمنفعة المقصودة طوال فترة الإيجار ، أي لكي يبقى على الحالة التي سلم بها إلى المستأجر.

وهذا الالتزام بالصيانة يستلزم أن يقوم المؤجر بأجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالشيء المؤجر . أما الترميمات الضرورية لحفظ الشيء المؤجر. فإذا كانت من الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر في نفس الوقت دخلت في التزام المؤجر بالصيانة . وأما إذا كانت ضرورية لحفظ الشيء فقط دون أن تكون ضرورية لانتفاع المستأجر فلا تدخل في

التزام المؤجر بالصيانة . وان كان يحق له القيام بها لحفظ الشيء من الهلاك ولو رغما عن المستأجر، وسواء كانت ضرورية أو غير ضرورية لانتفاع المستأجر .

وعلى ذلك نقسم هذا المبحث إلى أربعة مطالب نخصص المطلب الأول للحديث عن مضمون التزام المؤجر بالصيانة في حين نكرس المطلب الثاني لبيان الجزاء المترتب على الإخلال بالالتزام بالصيانة بينما نعقد المطلب الثالث لحق المؤجر في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ الشيء المؤجر والمطلب الرابع والأخير لالتزام المؤجر بالصيانة في الفقه الإسلامي.

المطلب الأول

مضمون التزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر

تنص المادة ٥٦٧ مدني على أنه " ١- على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ".

٢- وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

٣- ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا ، فإذا كان تقديره " بالعداد " كان على المستأجر . أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر .

٤- كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره ".

من هذا النص يستفاد أن المشرع يفرق بين الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية فالزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية في حين ألقى على عاتق المستأجر بالترميمات التأجيرية ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك [1].

وفي ذلك يختلف التزام المؤجر بالصيانة عما يستوجبه التزامه بالتسليم من تهيئة الشيء المؤجر وملحقاته وجعله صالحاً للانتفاع المقصود الأمر الذي يستلزم ضرورة قيام المؤجر بجميع الترميمات أيا كان نوعها حتى ولو كانت ترميمات تأجيرية كما لو كان الشيء المؤجر في حاجة إلى أجراء ترميمات تأجيرية وقت تسليمه إلى المستأجر فيلتزم المؤجر بإجرائها بناء على التزامه بتسليم الشيء المؤجر بحالة صالحة للانتفاع المقصود [2].

---

[1] وهذا الحكم يختلف عما كان عليه الوضع في القانون المدني القديم في المادة ٣٧٠/ ٤٥٣ التي كانت تقضي على أنه " لا يكلف المؤجر بعمل أي مرمة إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك ".

[2] أنظر ما سبق ص

وفيما يلي نتناول بيان المقصود بالترميمات الضرورية للانتفاع بالشيء المؤجر والترميمات التأجيرية والترميمات الضرورية لحفظ الشيء المؤجر وأخيراً مدى التزام المؤجر بالتجديدات .

الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية :-

لم يضع المشرع معياراً فاصلاً للتفرقة بين الترميمات الضرورية للانتفاع بالشيء المؤجر والترميمات التأجيرية . ولكنه أورد بعض الأمثلة لما يجب أن يقوم به المؤجر في المادة ٢/٥٦٧ من القانون المدني بقولها " وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض وأن يقوم بنزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه ".

(أ) الترميمات الضرورية:-

ويقصد بالترميمات الضرورية التي يلتزم المؤجر بالقيام بها ، هي تلك الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وليست الترميمات الضرورية لحفظ العين من الهلاك . فإذا كان المؤجر يلتزم بتسليم المستأجر الشيء المؤجر بحالة صالحة للانتفاع المقصود، فانه يجب عليه أن يتعهد هذا الشيء بالإصلاح والترميم حتى بعد تسليمه إلى المستأجر بكى يبقى هذا الشيء في الحالة التي تسلمه عليها المستأجر حتى

يتمكن من الانتفاع المقصود. فالتزام المؤجر بالترميمات الضرورية يظل باقيا ما بقى عقد الإيجار.

وبناء عليه ، فانه يمكن القول ، أن الترميمات الضرورية هي كافة الترميمات الضرورية للانتفاع الشيء المؤجر طوال فترة الإيجار ، يستوي في ذلك ان تكون هذه الترميمات ضرورية لحفظ الشيء المؤجر من الهلاك أو لم تكن كذلك [٣] فيعتبر من الترميمات الضرورية الأعمال اللازمة للأسطح من تجصيص أو بياض ،كذلك نزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه طبقا لما جاء بالمادة ٢/٥٦٧ .

ويضيف الفقه إلى الأمثلة التي ذكرتها المادة ٢/٥٦٧ مدني أمثلة أخرى كالتزام المؤجر بإصلاح المصعد وترميم السلم وكافة الإصلاحات الكبيرة في دورات المياه وأجهزة الغاز والكهرباء ومواسير المياه [٤] وإصلاح الشقوق التي تحدث في الجدران والتي تحول دون انتفاع

---

[٣] د. السنهوري بند ٢١٥ ص ٣٥٤،د. سليمان مرقس بند ١٥١ ص ٢٢٢،د. جميل الشرقاوي ص ١٠٠ وأنظر أيضا المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني حيث جاء فيها ما يلي "....ويلاحظ أن المقصود بالترميمات الضرورية هنا الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا الترميمات الضرورية لحفظ الشيء المؤجر من الهلاك. وقد أوردت المادة ٧٦٥ (من المشروع) أمثلة لهذه الترميمات ، فذكرت .. تجصيص الأسطح ونزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٤٩٥).

[٤] د. السنهوري بند ٢١٦ ص ٣٥٦.

المستأجر بالعين المؤجرة على نحو مرض [٥] وكذلك إصلاح الأبواب والنوافذ والشرفات [٦] .

وقد ذكرت المادة ٣/٦١٤ أمثلة للترميمات الضرورية التي يلتزم مؤجر الأراضي الزراعية بالقيام بها ومن هذه الترميمات إقامة المباني والإصلاحات الكبرى للمباني القائمة وغيرها من ملحقات العين ، وكذلك الإصلاحات اللازمة للآبار والترع ومجارى المياه والخزانات ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

وقد كان المشرع التمهيدي لنص المادة ٣/٥٦٧ قبل تعديله يتضمن التزام المؤجر بالقيام " ببياض الغرف وتجديد ألوانها " بيد أن هذه العبارة حذفت في مجلس النواب ووافقت لجنة القانون المدني بمجلس الشيوخ على هذا الحذف [٧] تاركة الأمر لما يقرره العرف [٨] .

وبالنسبة لما تأمر السلطة العامة بأجرائه من أعمال ، فإذا كانت هذه الأعمال من الأعمال والتعديلات التي تأمر السلطة الإدارية بإجرائها

---

[٥] د. خميس خضر بند ٥٧٠ ص ٧٥٧.

[٦] د. عبد المنعم الصدة بند ١٠٣ ص ١٤٩.

[٧] اقترح في لجنة مجلس الشيوخ إعادة هذه العبارة بعد حذف مجلس النواب لها، لأن في عدم بياض الغرف انتقاصا لانتفاع المستأجر بها ولأن النظافة ليست من الكماليات حتى يقوم المستأجر بها، ولكن اللجنة، رفضت هذا الاقتراح ووافقت على النص حسب تعديل مجلس النواب ، تاركا تقرير التزام المؤجر ببياض الغرف وتجديد ألوانها للعرف . (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٤٩٤ ، ص ٤٩٧).

[٨] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٤٩٦،٤٩٧.

في العين المؤجرة لإعدادها لنوع معين من الانتفاع يحتاج فيه إلى ترخيص من تلك السلطة ، فلا تكون على المؤجر إلا إذا تعهد في العقد بإعداد العين لهذا النوع من الانتفاع .فإذا أجرت العين للانتفاع بها كمسرح مثلا فان ما توجه السلطة الإدارية من تعديلات أو إنشاءات لضمان سلامة المتفرجين كفتح عدد معين من النوافذ والأبواب واتخاذ احتياطات معينة ضد الحريق فيلتزم بها المؤجر إذا اشترط عليه المستأجر في العقد إعداد العين لهذا النوع من الانتفاع ، إما إذا كانت هذه الأعمال من الأعمال التي تأمر بها السلطة العامة بأجرائها ، باعتبارها أعمال صيانة معتادة كتقوية منزل أيل للسقوط أو تطهيره من مرض معد أو تبخير أشجار الحديقة أو توصيل منزل بالمجاري العامة فإنها تقع على المؤجر في جميع الأحوال لكونها تدخل في نطاق التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة [٩] .

وجدير بالذكر أن المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الضرورية بغض النظر عن سبب التلف الذي جعل العين غير صالحة للانتفاع المقصود ، طالما أن هذا السبب لا يرجع إلى خطأ المستأجر أو أحد ممن يسأل عنهم المستأجر كأحد أفراد أسرته أو زائريه وأعوانه حيث يلتزم المستأجر

---

(٩) د.السنهوري ص ٣٥٧ هامش (٣) الذي بدأ في ص ٣٥٦،د. سليمان مرقس ص ٣٢٤ هامش (١٠٤) ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٢١ ،د. جميل الشرقاوي ص ١٠١،د. منصور، مصطفى بند ١٨١ ص ٤٤٢،٤٤٣ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٠٣ ص ١٥٠.

بأجرائها [١٠] وعلى ذلك يلتزم المؤجر بأجراء الترميم سواء كان التلف بفعله، كما لو شيد بناء مجاوراً للعين المؤجرة ترتب عليه إصابة أساسان هذه العين بالخلل، أو بفعل الغير كما لو كان الغير هو الذي شيد البناء المجاور ، أو كان مستأجراً أخر لشقة في نفس المنزل وتسبب في إتلاف المصعد أو درج السلم أو المدخل الخارجي ، أو كان التلف راجعاً إلى قوة قاهرة كزلزال أو فيضان ، طالما لم يترتب عليه هلاك العين هلاكا كلياً . في جميع هذه الحالات يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية لأن التزامه هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية ، فلو كان التلف يرجع إلى فعل الغير فيلتزم المؤجر بإصلاح هذا التلف ثم يرجع بعد ذلك على هذا الغير دون أن ينتظر قيام الغير بهذا الإصلاح [١١] .

ويلاحظ أن الالتزام بإجراء الترميمات الضرورية يقع على المؤجر بصفته هذه، سواء كان مالكاً للعين المؤجرة أم صاحب حق انتفاع دون الرقبة أم مستأجراً أصليا ومؤجراً من الباطن ولا يستطيع المستأجر مطالبة مالك الرقبة بإجراء هذه الترميمات لأنه لم يتعاقد معه، حتى ولو كانت هذه الترميمات مما يقع على مالك الرقبة بصفته كذلك.بل يلتزم في جميع هذه الحالات المؤجر بإجرائها وله بعد ذلك حق الرجوع بالمصروفات على مالك

---

(١٠) د. محمد على أمام بند ٧٨ ص ١٨٧،د. منصور مصطفى بند ١٨١ ص ٤٤٢.
(١١) د. الصدة بند ١٠٣ ص ١٥١،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٣ ص ٤٨٩.

الغرفة ... كذلك يلتزم المستأجر الأصلي باعتباره مؤجراً بإجراء هذه الترميمات نحو المستأجر من الباطن الذي يرجع بعد إجرائها على المؤجر الأصلي [١٣] .

ومما تجدر الإشارة إليه أن التزام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية للانتفاع المقصود لا يقتصر على العين المؤجرة فقط بل يمتد ليشمل كذلك ملحقاتها ، فيجب عليه أجراء الترميمات الضرورية لانتفاع المستأجر بالجراح الملحق بالمنزل وبالسلم والمصعد وأجهزة التكييف المركزية وغرف الخدم وغرف الغسيل .

وإذا كان المؤجر يلتزم بإجراء الترميمات الضرورية، فانه لا يلتزم بالإصلاحات الكمالية في العين المؤجرة والتي يكون الهدف منها تزيين وزخرفة أسقف الغرفة أو تغطية الحوائط بالورق أو تلوينها أو فرش الطرقات المؤدية إلى المدخل بالرمل وغير ذلك من أعمال الزخرفة والتجميل [١٤] .

---

(١٢) د. السنهوري بند ٢١٦ ص ٣٥٧ ،د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق- الموضع السابق،د. جميل الشرقاوي ص ١٠١ هامش (٢).

(١٣) د. السنهوري - المرجع السابق ص ٣٥٨ ،د. محمد على أمام المرجع السابق - الموضع السابق ،د. سليمان مرقس بند ١٥١ ص ٣٢٠.

(١٤) د. السنهوري بند ٢١٦ ص ٣٥٥، د. عبد الناصر العطار بند ١٤٣ ص ٤٨٩.

التزام المؤجر بتكاليف العين المؤجرة:-

طبقا لنص الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ مدني فان المؤجر يتحمل بالتكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة على الرغم من أنها لا تعتبر في الواقع من الترميمات الضرورية . وعلى ذلك يلتزم المؤجر بدفع عوائد الأملاك وأموال الأراضي الزراعية وأيضا التكاليف الإضافية التي تفرضها السلطة العامة عليها كنفقات تطهير المصارف والساقي ، وكذلك رسوم ترخيص السيارة المؤجرة وغير ذلك من الضرائب والتكاليف المفروضة على الشيء المؤجر [١٥] ، [١٦] .

كما يتحمل المؤجر بثمن المياه إذ قدرت جزافا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بضرورة تحمل المستأجر لها . أما إذا قدر ثمنها بالعداد تحمل بها المستأجر . أما استهلاك الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر (م/٥٦٧ /٣ مدني) . وفى كل ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " ويلحق بالترميمات الضرورية تكاليف العين المؤجرة، فهي على المؤجر، كالضرائب وثمن المياه إذا قدر جزافا إذ يستطيع المؤجر أن يقدر مبلغ التزامه.

---

(١٥) د. السنهوري بند ٢١٧ ص ٣٥٨ ،د. محمد على أمام بند ٧٨ ص ١٨٧ ،د. سليمان مرقس بند ١٥٣ ص ٣٢٦.

(١٦) أما رسوم البلدية وكذلك الضرائب الإضافية المفروضة على انتفاع المستأجر فان المستاجر هو الذي يتحملها حتى ولو كانت الدولة تحصلها من المؤجر .

أما إذا قدر ثمن المياه بالعداد فيكون ذلك على المستأجر.ويدفع بقدر ما استهلك.وثمن الكهرباء والغاز(ويكون عادة بالعداد)على المستأجر " [١٧]

ب- الترميمات التأجيرية :-

يقصد بالترميمات التأجيرية الترميمات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث من تلف بسبب الاستعمال المألوف للعين المؤجرة من جانب المستأجر أو ممن يسأل عنهم. وهى ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة ولكنها بسيطة [١٨] .

ونظراً إلى أن فعل المستأجر أو أحد ممن يسأل عنهم هو السبب في إحداث التلف البسيط بالعين المؤجرة ، فان الالتزام بإجراء هذه الترميمات البسيطة يقع على عاتق المستأجر.

ويرجع في تحديد هذه الترميمات البسيطة إلى العرف طبقا لنص المادة ٥٨٣ مدني التي تنص على أنه " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك ".

---

(١٧) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٤٩٥.
(١٨) د. السنهوري بند ٢١٤ ص ٣٥٢، د. منصور مصطفى بند ١٠٧ ص ١٤٨.

ومن أمثلة الترميمات التأجيرية التي يلتزم المستأجر بإجرائها إصلاح البلاط والنوافذ والأبواب والأقفال وصنابير المياه ومفاتيح الكهرباء ودهان الحوائط إذا كان العرف يجعله من الترميمات التأجيرية . أما إذا كان يعتبر عرفاً، من الترميمات الضرورية فيلتزم بها المؤجر.

ومن أمثلة الترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر في خصوص فلأراضى الزراعية ما نصت عليه المادة ٦١٤ مدني من التزام المستأجر بإجراء الإصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، فيلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والساقي والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والسور والقناطر والأسوار والآبار والمباني المعدة للسكنى أو للاستغلال ، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك .

هذا ويلاحظ أن قاضى الموضوع له سلطة تقدير ما إذا كانت الترميمات ضرورية فيلتزم بها المؤجر ، أم تأجيرية فيلتزم بها المستأجر مسترشداً في ذلك بالعرف وظروف التعاقد والغرض المقصود من الإيجار.

(٢) الترميمات الضرورية لحفظ الشيء المؤجر:-

يقصد بالترميمات الضرورية لحفظ الشيء المؤجر تلك الترميمات الضرورية والمستعجلة والتي يقتضيها حفظ الشيء المؤجر من الهلاك كتقوية الأساس أو تدعيم وترميم منزل آيل للسقوط ، وترميم الطوابق

السفلية إذا غمرتها المياه، وترميم السقف إذا أوشك على الانهيار . فهذه الترميمات لا يلتزم المؤجر بالقيام بها إذا لم تكن لازمة للانتفاع بالعين المؤجرة وان كان له حق القيام بها محافظة على العين. أما إذا كانت ضرورية أيضا للانتفاع بالعين المؤجرة فيكون المؤجر ملتزما بالقيام بها .

(٣) مدى التزام المؤجر بأعمال التجديد :-

تنص المادة ٥٦٩ مدني على أنه " ١- إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كليا، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٢- أما إذا كان هلاك العين جزئيا، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن للمستأجر يد في شئ من ذلك فيجوز له ، إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته ، دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة .

٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه ".

فهذا النص يتعلق بمدى التزام المؤجر بالقيام بأعمال التجديد اللازمة للعين المؤجرة، وقد فرق المشرع في هذا النص بين فرضين هما :هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا وفرض هلاكها جزئيا.

(أ)الفرض الأول : هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا :-

كان نص المادة ١/٥٦٩مدنى حاسماً في أن هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا [١٩] يترتب عليه انفساخ الإيجار من تلقاء نفسه بقوة القانون . فيتحلل المؤجر من التزامه بإعادة بناء العين التي هلكت ، ويستوي في ذلك أن يكون الهلاك مادياً كالحريق أو الفيضان أو الزلزال أو الصواعق أو الحرب . أو يكون هلاكا قانونيا كنزع ملكية العين للمنفعة العامة [٢٠] أو صدور قرار إداري بإخلائها لأسباب مرضية أو وقوع حرب حالت دون إمكان شغل العين.

والعقد ينفسخ بقوة القانون من تلقاء نفسه سواء كان هلاك العين المؤجرة راجعاً إلى خطأ المؤجر أو إلى خطا المستأجر أو إلى خطأ الغير

---

(١٩) وتعتبر العين هلكت هلاكا كليا ولو بقيت الأرض التي عليها البناء أو بقى معها بعض الحوائط قائمة د. السنهورى بند ٢٣١ ص ٣٨٦، بودرى وفال جـ١ بند ٣٣٦، كما يعتبر الهلاك كليا إذا هلكت العين ولو بقيت ملحقاتها كاحتراق منزل دون الجراج الملحق به (نقض فرنسي ١٩٤٨/١٢/٨ - دالوز ١٩٤٨ ص ١٤٦د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٣١٣ ص ٤٨٢ هامش (٣) .

(٢٠) نقض مدني في ١٩٧٤/١١/١٢ - مجموعة أحكام النقض س ٢٥ رقم ٢٠٥ ص ١٢١٣ .،نقض مدني في ١٩٨٢/٤/٢٢مجموعة أحكام النقض س٣٣ص٤٢٥

أو بسبب قوة قاهرة في كل هذه الحالات ينفسخ العقد لانعدام المحل[٢١] . كل ما في الأمر أن سبب الهلاك يتوقف عليه من يتحمل تبعة الهلاك، فإذا كان الهلاك بسبب قوة قاهرة انقضت العلاقة بين المؤجر والمستأجر ، ووقعت تبعة الهلاك على عاتق المؤجر فلا يجوز للمستأجر مطالبته بالتعويض .

وكذلك الحال لو كان الهلاك بفعل الغير ، حيث تقع تبعة الهلاك على عاتق المؤجر ولا يجوز للمستأجر مطالبته بالتعويض وان كان يجوز للمؤجر أو المستأجر الرجوع على الغير بالتعويض .

أما إذا كان الهلاك بخطأ المؤجر كعدم قيامه بالترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو تقصيره في صيانة العين المؤجرة . وقعت تبعة الهلاك على المؤجر ،أيضا، فضلا عن التزامه بتعويض المستأجر عن الأضرار التي لحقته من جراء الانفساخ .ولكن لا يجوز للمستأجر مطالبته بإعادة تشييد العين ، لأن الإيجار قد انفسخ بهلاك العين كليا ، ولأن المؤجر لا يلتزم إلا بالترميم[٢١] .

---

(٢١) نقض مدنى فى ١٩٨١/١٢/٢١ مجموعة أحكام النقض س٣٢ ص٢٣٦٥

(٢١) بودرى وفال جـ١ بند ٣٥٥، بلانيول وريبير وتنك جـ ١٠ بند ٦٤١، د. السنهورى بند ٣٣٣ ص ٣٩٠، د. عبد المنعم الصدة بند ١٠٤ ص ١٥٣.

وإذا كان الهلاك بخطأ المستأجر ، انفسخ أيضا الإيجار ، ولكنه يلتزم بتعويض المؤجر عن هذا الهلاك وعن انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته [٢٢] .

(ب) الفرض الثاني: هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا:-

إذا كان المشرع في المادة ١/٥٦٩ مدني قد كان حاسماً فيما يتعلق بحالة هلاك العين المؤجرة هلاكا كليا، فانه لم يكن كذلك في حالة هلاكها هلاكا جزئيا ، مما ترك الباب مفتوحاً على مصراعيه أمام الفقه للتفسير والتأويل . فطبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني " أما إذا كان هلاك العين جزئيا ، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولم يكن للمستأجر يد فى شئ من ذلك ..." فان العقد لا ينفسخ من تلقاء نفسه .فهل معنى ذلك أن المؤجر يلتزم بتحديد ما هلك من العين أو لا ؟

الأمر محل خلاف سواء في الفقه الفرنسي أو الفقه المصري .

حيث ذهب رأى في الفقه الفرنسي إلى أن المؤجر يلتزم بالتجديد إذا طلبه المستأجر، لأن نص المادة ١٧٣٢فرنسى الذي خول المستأجر في حالة الهلاك الجزئي أن يطلب أما إنقاص الأجرة وإما فسخ الإجارة لم يسلب هذا الأخير حقه في طلب إجراء الترميمات الضرورية طبقاً للمادة

---

[٢٢] استئناف مختلط في ١٩٣٥/٦/١١ م ٤٧ ص ٣٩٤.

١٧٢٠ فرنسي الذي يلزم المؤجر بالقيام بالترميمات الضرورية . فيلتزم المؤجر بالقيام بالتجديدات ، لأنه من الصعب التمييز بين ما يعتبر ترميماً وما يعتبر تجديداً [٢٣] .

بيد أن الرأي الراجح في الفقه والقضاء الفرنسي يرى ضرورة التمييز بين الترميمات والتجديدات ، فيلتزم المؤجر بالترميمات دون التجديدات التي لا يلتزم بها إلا إذا كان الهلاك الجزئي راجعاً إلى خطئه.

أما في القانون المصري ، فقد اختلف الشراح في تفسير نص الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني من حيث مدى التزام المؤجر بإجراء التجديدات أم لا .

فقد ذهبت المذكرة الإيضاحية في تعليقها على نص الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني إلى القول بأنه " إذا هلكت العين هلاكا جزئيا، أو أصبحت لا تصلح للانتفاع أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، ولم يكن ذلك بخطأ المستأجر، فله أن يطلب من المؤجر أن يعيد العين إلى أصلها طبقا لما تقدم من الأحكام، إذ أن المؤجر ملزم بأن يتعهد العين بالصيانة، وللمستأجر أن يقوم هو نفسه بالترميمات اللازمة بعد ترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما سبق بيانه " [٢٤] .وقد شايع هذا التعليل فريق من

---

(٢٣) بودرى وفال جـ ١ بند ٣٦٣ والمراجع المشار إليها فيه .
(٢٤) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥١٠.

الفقه المصري ، فذهب إلى القول بالتزام المؤجر بإجراء التجديدات في العين المؤجرة على أثر هلاكها الجزئي أو كونها أصبحت غير صالحة للانتفاع أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، على أساس أن هذه التجديدات تلحق بالترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر ، طالما أن هذا الهلاك أو النقص لا يرجع إلى خطأ المستأجر (٢٥) .

في حين ذهب رأى ثان إلى القول بأن المؤجر لا يلتزم بما ينطوي على إنشاء جديد للعين المؤجرة ولو كان جزئيا ، لأن ذلك لا يعتبر ترميما ، والمؤجر لا يلتزم إلا بالترميم . وإذا كان المشرع قد منح المستأجر ، بموجب الفقرة الثانية من المادة ٥٦٩ مدني الحق في التنفيذ العيني ، فانه جعل ذلك طبقا لأحكام المادة ٥٦٨ مدني التي تتعلق بتنفيذ التزام المؤجر بالترميمات الضرورية تنفيذاً عينياً. ويضيف أنصار هذا الرأي القول بأنه إذا كان الهلاك الجزئي يجعل العين في حاجة إلى التجديد وليس الترميم فحسب، إلا أنه من المتصور ، في الحالة التي تصبح فيها العين المؤجرة في حالة لا تصلح معها للانتفاع المقصود والحالة التي ينقص فيها الانتفاع نقصاً كبيراً ، أن يكون ما يلزم إجراؤه هو الترميم فقط . فيكون المؤجر ملتزما بالتنفيذ العيني بشرط أن يكون المطلوب من أعمال الترميم وليس تجديداً للعين .

---

(٢٥) د. السنهورى بند ٢٣٦ ص ٣٩٥-٣٩٩،د. محمد على أمام بند ٨١ ص ١٩٥ ،د. عبد المنعم البدراوي ص ٥٦،د. سليمان مرقس بند ١٥٨ ص ٣٤٥- ٣٤٧ ،د. جميل الشرقاوى ص ١٠٢.

خلاصة هذا الرأي أن المستأجر يكون له حق طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة في الحالات الثلاث المنصوص عليها في المادة ٥٦٩ مدني (وهى الهلاك الجزئي أو عدم صلاحية العين للانتفاع أو نقص منفعتها نقصاً كبيراً) في حين يكون له حق طلب التنفيذ العيني في الحالتين الأخيرتين فقط دون الحالة الأولى طالما كان المطلوب من أعمال الترميم وليس تجديداً للعين المؤجرة. وقاضى الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كانت الأعمال اللازمة لإعادة العين إلى أصلها يعتبر تجديداً أم ترميماً مسترشداً في ذلك بمقدار النفقات التي يقتضيها هذا العمل وقيمة العين ومقدار الأجرة [٣٦] .

بينما يذهب رأى ثالث إلى القول بضرورة التمييز بين الترميم والتجديد وبأن المؤجر يلتزم بالترميم دون التجديد . ويتم التفرقة بينهما على أساس أن الترميم هو ما يقتضي نفقات قليلة لا تتناسب مع النفقات التي يقتضيها التجديد. فيلتزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية في الحالات الثلاث دون التجديدات . فهذا الرأي يتفق مع الرأي الثاني وان كان يختلف معه من حيث افتراضه أن التجديد يختلف عن الترميم من حيث السبب الذي يستوجبه مما جعل أنصار الرأي الثاني يقولون بأن الهلاك الجزئي يترتب عليه التجديد لا الترميم [٣٧] .

---

(٣٦) د. عبد المنعم الصدة بند ١٠٤ ص١٥٤،١٥٥ ،د.عبد الفتاح عبد الباقى بند ١١٩ ص ١٨٣ هامش (١)

(٣٧) د. منصور مصطفى بند ١٨٠ ص ٤٤٨،٤٤٧.

ونحن من جانبنا نعتقد أن الرأي الأول هو الأولى بالاتباع ، فإذا كان هلاك العين المؤجرة هلاكا جزئيا أو أصبحت غير صالحة للانتفاع أو نقصت نقصاً كبيراً ولم يكن ذلك راجعاً إلى فعل المستأجر كما لو كان بفعل المؤجر أو بفعل الغير أو بقوة قاهرة كان للمستأجر أن يطلب من المؤجر إعادة العين إلى أصلها لأنه ملتزم بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة . فإذا تأخر المؤجر عن القيام بذلك، بعد اعذاره ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة (م٥٦٨/١ مدني)، كما يجوز للمستأجر أن يقوم بإصلاح العين المؤجرة دون حاجة إلى ترخيص من القضاء إذا كانت الترميمات مستعجلة أو بسيطة مما يلتزم به المؤجر إذا كان قد أعذر هذا الأخير بضرورة القيام بها في ميعاد مناسب ولكنه لم يفعل ذلك . ويكون للمستأجر حق استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة (م٥٦٨/٢ مدني) . وكل هذا لا يخل بحق المستأجر في المطالبة بفسخ الإيجار إذا كان له مقتض كما لو كان الهلاك أو التلف من الجسامة بحيث يجعل من الصعب الانتفاع بالعين المؤجرة بدون حدوث ضرر . كما أن له المطالبة بإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من منفعة

والمحكمة هي التي تقدر ما إذا كان هناك محل للفسخ أو يجب الاكتفاء بإنقاص الأجرة. وفى كل الأحوال يجوز للمستأجر أن يطالب

بالتعويض طالما أن الهلاك أو التلف لا يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه (م/٥٦٩/٠٠ مدني)..

أما إذا كان الهلاك الجزئي أو التلف في العين المؤجرة ، الذى جعلها غير صالحة للانتفاع الذي أجرت من أجله أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ، قد وقع بفعل المستأجر ، فيظل الإيجار قائما إلى نهاية مدته . ولا يستطيع هذا الأخير أن يطالب بإعادة العين إلى أصلها، ولا أن يطالب إنقاص الأجرة أو الفسخ . بل يحق للمؤجر أن يطالب المستأجر بالتعويض عما أحدثه من هلاك أو تلف في العين المؤجرة [٣٨] .

جواز الاتفاق على تعديل أحكام التزام المؤجر بالصيانة :-

يستفاد من نص الفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ مدني أن أحكام التزام المؤجر بالصيانة التي نصت عنيها المادة ٥٦٧ في فقراتها من الأولى و حتى الثالثة ، هي أحكام مكملة يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، سواء بإعفاء المؤجر من المسئولية عنها أو تخفيفها أو حتى تشدديها. كل ذلك في حدود القواعد العامة في تعديل أحكام المسئولية العقدية فالفقرة الرابعة من المادة ٥٦٧ مدني تقضى بقولها" كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره" .

---

(٣٨) السنهوري بند ٢٣٥ ص ٣٩٤ ، د. محمد على أمام بند ٨١ ص ١٩٥ ، د. عبد المنعم البدراوي ص ٥٦ ، د. سليمان مرقس بند ١٥٨ ص ٣٤٧

وبناء عليه ، يجوز الاتفاق على أن يتحمل المستأجر بكافة الترميمات التأجيرية والضرورية أو أن يتفق على أن يلتزم المؤجر بجميع هذه الترميمات الضرورية منها والتأجيرية أو أن يتفق على أن يتحمل المؤجر بنوع معين فقط من الترميمات الضرورية.

ويجب أن تفسر هذه الاتفاقات ، عند الشك ، لمصلحة من يضار منها، فإذا اتفق على أن تكون الترميمات على المستأجر دون بيان لنوع هذه الترميمات ، وجب تفسير ذلك على أن الترميمات المقصودة هي الترميمات التأجيرية دون الضرورية ما لم يتضح من الظروف أو العرف أن المقصود هي الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر بحكم القانون وقد أعفى منها هذا الأخير بمقتضى اتفاق خاص .

وإذا اتفق على أن المستأجر يقبل العين المؤجرة بحالتها دون أن يكون له حق مطالبة المؤجر بأي إصلاح ، فيجب أن يفسر ذلك على وقت استلام العين فقط . ومن ثم يلتزم المؤجر بأجراء الترميمات الضرورية التي تصبح العين في حاجة إليها أثناء الإيجار حتى تظل على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم .

وإذا أتفق على عدم التزام المؤجر بالقيام بأي ترميمات ، فإن مثل هذا الاتفاق يجب ألا يفسر على أنه يعطى للمؤجر الحق في الرجوع على المستأجر بما أنفقه من إصلاحات اقتضتها أعمال أمرت بها السلطة العامة

إذا كانت هذه الاصلاحات تنطوي على تغيير في العين المؤجرة بسبب عند ... وي ... .

المطلب الثاني

جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بالصيانة

... المادة ٥٦٨ من التقنين المدني على أن " إذا تأخر المؤجر بعد ... عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في المادة السابقة ، جاز ... أن يحصل على ترخيص من القضاء في أجراء ذلك بنفسه وفي ... خصماً من الأجرة وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ ... الأجرة.

... للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء ... المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء ... موجوداً وقت بدء الانتفاع أو ... بعد ذلك إذا لم يقم المؤجر بعد ... الالتزام في ميعاد مناسب ... على أن يستوفى المستأجر ما ... من الأجرة".

ويلاحظ أن هذا النص ليس إلا تطبيقاً للقواعد العامة في المادة ... من ... المدني .

وبناء عليه ، فإنه إذا امتنع المؤجر عن الوفاء بالتزامه بصيانة العين المؤجرة أو تأخر في الوفاء بهذا الالتزام ، بعد اعذاره ، جاز للمستأجر مطالبته بالتنفيذ العيني إذا لم يكن مبهظا والفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال إذا كان التنفيذ العيني مبهظا فضلا عن حقه في التعويض الذي قد يجتمع مع التنفيذ الغيني أو الفسخ وقد يكون بديلاً عن التنفيذ العيني وقد يتمثل في صورة إنقاص للأجرة .كما أن للمستأجر الحق في حبس الأجرة لحين وفاء المؤجر بالتزامه بالصيانة.

أولا : التنفيذ العيني :-

طبقاً للقواعد العامة ، فإن المدين يجبر بعد اعذاره على تنفيذ التزامه عيناً متى كان ذلك ممكنا (م/٢٠٣ /١ مدني) . وفى الالتزام بعمل إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصاً من القضاء في تنفيذ هذا الالتزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكنا ، ويجوز في حالة الاستعجال أن يقوم الدائن بهذا التنفيذ دون ترخيص من القضاء (م/ ٢٠٩ مدني) . وقد طبق المشرع هذه القواعد العامة في المادة ٥٦٨ مدني سابق الإشارة إليها . وبناء عليه ، فإذا أمتنع المؤجر عن الوفاء بالتزامه بصيانة العين المؤجرة ، أو تأخر في الوفاء بهذا الالتزام بعد اعذاره ، جاز للمستأجر أن يرفع دعوى أمام القضاء يطالب فيها المؤجر باجراء الترميمات الضرورية التي يلتزم بها ، ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بالقيام بهذه الترميمات ، ويحدد له ميعاداً للقيام بذلك . أي إلزامه بتنفيذ التزامه

... لا يستطيع المؤجر أن يتفادى التنفيذ العيني بأن يعرض على المستأجر ... الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التعويض طالما كان التنفيذ العيني ممكناً وغير ... مبهظ فإذا كانت نفقات الترميم باهظة لا تتناسب مع أجرة العين المؤجرة فيعفى المؤجر من التنفيذ العيني ، ويقتصر الأمر على الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتض [1] .

فإذا لم يقم المؤجر بالوفاء بالتزامه بالصيانة بعد اعذاره ، جاز للمستأجر وطبقاً لنص المادة ١/٥٦٨ مدني أن يقوم بنفسه بهذه الترميمات على نفقة المؤجر بعد حصوله على ... من القضاء على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من الأجرة [2] . ... القاضي لا يرخص في ذلك إلا بعد التيقن من ... الترميمات ضرورية للانتفاع وتراخى المؤجر في القيام بها وأنه

---

(1) ... قياساً على حالة العيب ... المؤجرة فقد اشترطت المادة ١/٥٧٧ مدني أن ... العيب غير مبهظ ... (أنظر د. السنهوري بند ٢٢٠ ص ٣٦٤، د. ... بند ٨٠ ص ١٩٠، ١٩١ ... عبد الناصر العطار ص ٤٩٠ هامش(٢) وانظر ... في ضرورة ... الاستناد إلى المادة ١/١٤٨ مدني التي تقضي بوجوب تنفيذ العقد ... عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٦ ص ١٩٠ هامش(٢) وانظر في أن التزام حسن ... تنفيذ عقد الإيجار لا يمكن أن يؤدى إلى درجة يعفى ... بها المؤجر من التزامه بالصيانة ... النص الذي يترتب عليه إعفاء المؤجر من تنفيذ التزامه بالصيانة هو نص ... (د. سليمان مرقس عقد ... ط ١٩٦٨ ص ٣٨ في الهامش، د. عبد ... د. منصور مصطفى بند ١٠٢، د. لبيب شنب بند ١١١).

(2) ... في إعطائه المؤجر حق خصم ما أنفقه في إجراء الترميمات من الأجرة ... ٥٦٨ تكون قد خرج على القواعد العامة بغرض التيسير على المستأجر ، ... كان يستطيع ، في ضوء القواعد العامة ، أن يستوفى ما أنفقه من الأجرة ... إذا توافرت شروط المقاصة ومن بينها أن يكون حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه خالياً من النزاع ، بحيث إذا نازع المؤجر في مقدار النفقات التي يطالب ... بها ... على هذا الأخير أن يستصدر حكماً بالنفقات التي له قبل المؤجر حتى

ليس في إجرائها إرهاق للمؤجر ، كما يجوز له ، إذا كانت الترميمات بسيطة [٣] أو مستعجلة لا تحتمل الإبطاء ، ولو لم تكن بسيطة ، وبعد اعذاره المؤجر بتنفيذ التزامه في ميعاد مناسب أن يقوم بنفسه بهذه الترميمات دون الحصول على ترخيص من القضاء على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من الأجرة (م٥٦٨/٢ مدني) .

فيلزم أذن توافر ثلاثة شروط للقيام بالترميم بدون ترخيص هي :

١- أن تكون هذه الترميمات بسيطة أي غير باهظة التكاليف أو أن تكون ترميمات مستعجلة لا تحتمل الإبطاء بحيث يخشى من التأخير في إجرائها هلاك العين أو تلفها كإصابة جدار المنزل بخال يجعله أوشك على الانهيار ويستوي أن يكون العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طرأ بعد ذلك .

٢- أن يعذر المستأجر المؤجر لكي يقوم بهذه الترميمات [٤].

يستطيع التمسك بالمقاصة فيخصمها من الأجرة وأن كان حق المستأجر في خصم ما أنفقه من الأجرة لا يحول دون حقه الأصلي في استيفاء ما أنفقه بالتنفيذ على أموال المؤجر وفقا للقواعد العامة كما أن حبس العين المؤجرة حتى يستوفى ما أنفقه (د. عبد المنعم الصدة بند ١٠٨ ص ١٥٩، ١٦٠ ،د. خميس خضر بند ٥٧٦ ص ٧٦٥).

[٣] مع ملاحظة أن الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ مدني مع أنها تطبيق للقواعد العامة الواردة بالمادة ٢٩٠ مدني إلا أن المشرع توسع فيها عن القواعد العامة حيث خول المستأجر أجراء الترميمات البسيطة بدون ترخيص في حين أن القواعد العامة (م/٢٠٩ مدني) تقصر حق الدائن في تنفيذ التزام المدين دون ترخيص على حالة الاستعجال فقط).

[٤] وفى هذا الصدد قضت محكمة النقض بأنه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئا في مقابل مصروفات يكون قد أنفقها في القيام بالترميمات ولو كانت مستعجلة طالما انه قام بها دون اعذار المؤجر بإجرائها في وقت مناسب(نقض مدني فى ١٩٧٧/٤/٢٠ مجموعة أحكام النقض س٢٨ص١٠٠٧)

٣- ألا يقوم المؤجر بعد الاعذار بهذه الترميمات في الميعاد المناسب الذي يحدده المستأجر . فإذا قام المستأجر بعد توافر هذه الشروط بالترميمات بدون الحصول على الترخيص ، فانه يجرى هذه الترميمات على مسئوليته ، ولقاضى الموضوع أن يتثبت من توافر هذه الشروط ،. من ذلك يتضح أن المستأجر لا يستطيع أن يجبر المؤجر على التنفيذ العيني إلا بعد اعذاره بالوفاء . كما لا يجوز له القيام بإجراء الترميمات الضرورية على نفقة المؤجر إلا بعد اعذار هذا الأخير وعدم قيامه بالوفاء بالتزامه. كذلك لا يجوز للمستأجر أن يقوم بإجراء الترميم دون حاجة إلى ترخيص من القضاء إلا بعد اعذار المؤجر بتنفيذ التزامه في ميعاد مناسب وبشرط أن يكون الترميم بسيطاً أو مستعجلاً ، وللمؤجر في حالة عدم توافر هذه الشروط التظلم للقضاء من إعذار المستأجر .

ويجب على المستأجر في قيامه بالترميمات على نفقة المؤجر ، سواء تم ذلك بترخيص أو بدون ترخيص على التفصيل السابق ، أن يقوم بهذه الترميمات بعناية الرجل المعتاد فلا ينفق في إجراء هذه الترميمات إلا النفقة المعقولة ، فلا يلتزم المؤجر بما يزيد على حد النفقة المعقولة أي التي يقتضيها مسلك الرجل المعتاد.

وإذا كان الحصول على الترخيص واجبا ، وقام المستأجر بالترميم دون الحصول عليه ، ودون أن تتوافر شروط القيام بالترميمات بدون ترخيص ، فله أن يرجع على المؤجر على أساس دعوى الإثراء بلا سبب .

وفى هذه الحالة لا يجوز له أن يخصم ما أنفقه في أجزاء الترميمات من الأجرة إلا إذا تم التراضي بينه وبين المؤجر على هذه النفقات أو إذا استصدر بهذه النفقات حكما من القضاء أي لابد من شروط المقاصة وفقا للقواعد العامة [٤] .

ثانياً : الفسخ :-

إذا أخل المؤجر بالتزامه بالصيانة ، ولو لم يطلب المستأجر التنفيذ العيني على التفصيل السابق ، كان له حق طلب فسخ الإيجار على أساس إخلال المدين بتنفيذ التزامه بالصيانة (م٥٦٨/١ مدني) وتسرى في هذا الخصوص القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ١٥٧ مدني التي تنص على أنه " ١- في العقود الملزمة للجانبين ، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه ، جاز للمتعاقد الأخر بعد اعذاره المدين أن يطلب تنفيذ العقد أو بفسخه ، مع التعويض في الحالتين أن كان له مقتض.

٢- ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملته".

---

(٤) د. سليمان مرقس بند ١٥٦ ص ٣٣٥ ، ٣٣٦ ،د. عبد الفتاح عبد الباقى بند ١٣٠ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٠٨ ص ١٦٠ ، د. خميس خضر بند ٥٧٦ ص ٧٦٥

وبناء عليه يلزم لكي يطالب المستأجر بالفسخ أن يقوم باعذار المؤجر ، بضرورة القيام بالترميمات الضرورية الملقاة على عاتقه ، قبل طلب الفسخ ، ويلاحظ أن للقاضي سلطة تقديرية في تقرير الفسخ ، فله أن يمنح المؤجر أجلاً للقيام بهذه الترميمات إذا اقتضت الظروف ذلك ولا يقضى بالفسخ إذا كان النقص في الانتفاع قليل الأهمية(٥) . كما أن له أن يجيب المستأجر إلى طلبه ويقضى بالفسخ إذا رأى أن الإخلال المنسوب إلى المؤجر يبرر ذلك الفسخ كذلك له ان يرفض الفسخ ويكتفي بأقاص الأجرة إذا لم يكن الحرمان من الجسامة بحيث يبرر الفسخ.

ويلاحظ أن المؤجر قبل صدور حكم نهائي في الدعوى ، يستطيع أن يتوقى الفسخ إذا قام بأجراء الترميمات اللازمة .

ثالثاً : إنقاص الأجرة :-

يجوز للمستأجر بدلاً من أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ أن يختار إنقاص الأجرة طبقا لنص الماجة ١/٥٦٨ مدني التي تنص على أنه " وهذا دون إخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ".

وأساس حق المستأجر في إنقاص الأجرة هو النقص الذي حدث في الانتفاع في العين المؤجرة بسبب ما أصابها من تلف يستدعى ترميما

(٥) د.السنهوري ج٦ بند٢٢١،عبد المنعم الصدة بند٢١٠ لبيب شنب شرح أحكام الإيجار ط ١٩٧٦ ص٧٥

لإمكان الانتفاع بها انتفاعا كاملاً. ولذلك تكون إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة . فالمستأجر حينما أستأجر العين المؤجرة التزم بدفع أجرة معينة على أساس الانتفاع الكامل بهذه العين فإذا نقص هذا الانتفاع وجب إنقاصها بمقدار هذا النقص في الانتفاع . فلو فرض أن شخصاً قد أستأجر شقة مكونة من ثلاث حجرات بأجرة قدرها مائتي جنيه ثم أصاب إحدى حجراتها تلف تعذر معه الانتفاع بها ، كان له ، مثلا ، طلب إنقاص الأجرة إلى مائة وخمسين جنيها.

وإذا حكم للمستأجر بإنقاص الأجرة ، فأن حقه في إنقاصها ينسحب إلى ما بعد وقت حصول النقص في الانتفاع (٥) على أساس أن الأجرة هي مقابل المنفعة وليس جزاء خطأ أو تقصير وقع من المؤجر ، وبناء عليه فإذا نقص الانتفاع وجب إنقاص الأجرة من وقت حدوث النقص في الانتفاع (٦) .

ويلاحظ أن المؤجر يستطيع أن يتوقى إنقاص الأجرة إذا قام بأجراء الترميمات اللازمة والتي ترتبت عليها نقص الانتفاع . فإذا زال النقص في

---

(٥) د. عبد المنعم الصدة بند ١١١ ص ١٦٤، د. جميل الشرقاوى ص ١٢ ، د. عبد الناصر العطار بند ١٤٣ ص ٤٩١.

(٦) د. السنهورى بند ٢٢١ ص ٣٦٩ ، د. سليمان مرقس بند ١٥٧ ص ٣٢٩، ٣٣٠.

الانتفاع زال سبب نقص الأجرة فتعود الأجرة إلى أصلها من وقت إجراء الترميمات [٧] .

وجدير بالذكر أن حق المستأجر في إنقاص الأجرة لا يفقده حقه في التنفيذ إذا كان ممكناً .

رابعاً: التعويض :-

في جميع الأحوال، يكون للمستأجر ، سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه وفى كل الأحوال يجب أن يقدر التعويض بقدر الضرر الذي لحق المستأجر .

والضرر الذي يلحق المستأجر قد يتمثل في صورة بعض الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب الذي لحق بها . وقد يتمثل في أضرار أخرى التلف الذي لحقها .

وبناء عليه فإذا طلب المستأجر التنفيذ العيني (إجراء الترميمات) جاز له أن يطلب تعويض عن بعض نقص المنفعة إلى الوقت الذي أصبح فيه الانتفاع بالعين كاملا بعد قيام المؤجر بالترميمات الضرورية .

---

[٧] د. السنهورى ص ٣٦٩، ٣٧٠، د. سليمان مر قس ص ٣٣٩،د. عبد المنعم الصدة ص ١٦٤،د. محمد أمام بند ٨٠ ص ١٩٣،د. على نجيدة ص ١٢١.

وإذا طلب المستأجر الفسخ كان له أن يطلب تعويضاً عن نقص المنفعة إلى وقت الفسخ . وإذا طلب إنقاص الأجرة كان إنقاص الأجرة في ذاته تعويضا عن نقص المنفعة . والمستأجر يستحق التعويض عن نقص المنفعة سواء كان الخطأ في جانب المؤجر ، أو كانت الحاجة إلى الترميم ناتجة عن سبب أجنبي.

وفضلا عن حق المستأجر في التعويض عن نقص المنفعة ، فان له فوق ذلك أن يطلب تعويضاً عن الأضرار الأخرى التي تصيبه غير نقص المنفى شخصه أو ماله بسبب التلف الذي لحق العين المؤجرة فيكون له التعويض عما أصابه من أضرار بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته . كذلك يكون له التعويض عما يلحقه من أضرار في شخصه أو ماله بسبب التلف الذي أصاب العين المؤجرة كما لو سقط سقف الغرفة أو حدث خلل في المصعد ترتب عليه إصابة المستأجر ، وكما لو هلك بعض الأثاث بسبب تلف العين المؤجرة ، ففي كل هذه الحالات يجوز للمستأجر أن يطالب بالتعويض بالإضافة إلى التعويض الناتج عن نقص المنفعة

وأساس المسئولية هو إخلال المؤجر بالتزامه العقدي المتمثل في عدم التنفيذ أو التأخر فيه وبناء عليه لا يلتزم المؤجر إلا بتعويض الضرر المباشر المتوقع الحدوث وقت التعاقد ، ولا يسأل عن الأضرار المباشرة غير المتوقعة إلا إذا كان المؤجر قد ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً.

ويشترط لاستحقاق التعويض أن يعذر المستأجر المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية تطبيقا للقاعدة العامة التي تنص عليها المادة ٢١٨ مدني بقولها " لا يستحق التعويض إلا بعد اعذار المدين ، ما لم ينص على غير ذلك " . هذا إذا كان المؤجر لم يكن هو السبب في حدوث التلف الذي جعل العين في حاجة إلى الترميم .

أما إذا كان المؤجر هو المتسبب بخطأ هو أو أحد أتباعه فى حاجة العين إلى الترميم ، فلا ضرورة لهذا الاعذار ، لان تنفيذ التزامه بالصيانة قد أصبح غير ممكن بفعله ، كذلك لا حاجة للاعذار إذا كان المؤجر قد صرح كتابة أنه لا يريد إصلاح العين المؤجرة عملا بالمادة ٢٢٠/أ ،ء مدني) [٨] .

---

[٨] د. السنهورى بند ٢٢٢ ص ٣٧١ ،د. سليمان مرقس بند ١٥٧ ص ٣٤٠ ،د. البدراوي ص ٥٤ ،د. محمد على أمام بند ٨٠ ص ١٩٣ وذهب البعض إلى أنه يستثنى من ضرورة الاعذار بالحالة التي يكون فيها العين المؤجرة التي أصابها التلف تحت إشراف المؤجر أو أحد أتباعه كالبواب مثلا ، كما لو لحق التلف المصعد أو درج السلم أو مدخلها العمومي (د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٣٣ ص ٢٠٢). في حين يستثنى البعض الثالث من ضرورة الاعذار حالة خطأ المؤجر وحالة ما إذا كان المؤجر يعلم أو مفروضاً فيه أن يعلم بوقوع التلف (د. لبيب شنب بند ١٥٨ ص ٢١٢ وما بعدها ، د. منصور مصطفى بند ١٨٢ ص ٤٥٦ ،٤٥٧) . بينما يذهب جانب أخر إلى أنه يكفى الأخطار إذا لم تكن العين تحت أشراف المؤجر أو كانت تحت أشرافه ولكنه لا يستطيع أن يتبين التلف ويكون الإخطار وسيلة ويستحق التعويض عن المدة التي تأتى بعد الأخطار ، ولا ضرورة للاعذار أو الأخطار إذا كانت العين تحت أشراف المؤجر بنفسه أو بواسطة أحد أبنائه ولا في حالة خطأ المؤجر ويستحق المستاجر حينئذ التعويض من وقت حدوث التلف (د. عبد المنعم الصدة بند ١١٢ ص ١٦٥،١٦٦).

هذا ويلاحظ أنه يجوز أن يقدر التعويض بمبلغ إجمالي ، كما يجوز أن يقدر فى صورة مبلغ ينقص من الأجرة .

ومعنى ذلك أن المؤجر لا يسأل إلا عن تعويض الأضرار التي تلحق المستأجر من وقت اعذاره إذا لم يكن هو المتسبب بخطأ في حدوث حاجة العين إلى الترميم ، لأنه من وقت الأعذار يعتبر المؤجر فقط مقصرا في الوفاء بالتزامه بالصيانة أما إذا كان الضرر راجعاً إلى خطأ المؤجر فأنه يكون مسئولا عن تعويض المستأجر من الأضرار التي لحقته بسبب حدوث التلف من وقت حصول هذا التلف ودون حاجة إلى اعذار.

هذا ويلاحظ أنه يجوز أن يقدر التعويض بمبلغ إجمالي ، كما يجوز أن يقدر في صورة مبلغ ينقص من الأجرة . وفى هذه الحالة يضاف هذا النقص إلى النقص المقابل لنقص المنفعة ، وكذلك النقص الذي يتقرر كجزاء لتسبب المؤجر في تلف العين .

بيد أن هذا النقص الأخير يسرى من وقت حدوث التلف بينما لا يسرى النقص المقرر كتعويض عن الأضرار التي لحقت المستأجر بسبب تأخر المؤجر فى إجراء الترميمات إلا من وقت اعذار المؤجر لإجرائها [٩]

وغنى عن التنويه أن مسئولية المؤجر العقدية لا تكون إلا عن الأضرار الناتجة عن عدم قيامه بالترميمات الضرورية إزاء المستأجر الذي

---

[٩] د. سليمان مرقس ص ٣٤٢.

أخل المؤجر نحوه بالتزامه بترميم العين المؤجرة إليه بالذات . أما مسئوليته عن الأضرار التي تحدث للغير بسبب حاجة العين المؤجرة للترميم فتكون مسئوليته تقصيرية طبقا لنص المادة ١/١٧٧ مدني باعتباره حارساً البناء (١٠) .

خامساً: الحق في حبس الأجرة :-

ثار الجدل في الفقه حول حق المستاجر في حبس الأجرة إذا لم يقم المستأجر بتنفيذ التزامه بالصيانة بإجراء الترميمات الضرورية .

ذهب رأى في الفقه إلى القول بأنه لا يجوز للمستأجر الامتناع عن الوفاء بالأجرة حتى يقوم المؤجر بالوفاء بالتزامه بالصيانة وحجبتهم في ذلك أن التزام المؤجر بالصيانة هو التزام ثانوي إذا ما قورن في أهميته بالتزام المستأجر بدفع الأجرة ، فضلا عن كون التزام المؤجر بالصيانة يحتمل المنازعة في قيامه أو عدم قيامه وفى حصول الوفاء به أو عدم الوفاء . بالإضافة إلى أن إعطاء المستأجر حق حبس الأجرة لحين وفاء المؤجر لالتزامه بالصيانة يشجعه على المماطلة في الوفاء بها بحجة أن

---

(١٠) بلانيول وريبير وتنك جـ١٠ بند ٥١٠ ص ٦٧٦ د. السنهورى بند ٢٢٢ ص ٣٧٢ د. سليمان مرقس ص ٣٤٢ ، وأنظر نقض مدني في ١٩٨١/٢/٢٧ - ط ٢٦٨ س ٤٧ ق

العين في حاجة إلى إصلاح ، الأمر الذي يجعل المؤجر تحت رحمة المستأجر [11] .

في حين يذهب الرأي الراجح في الفقه إلى أنه يجوز للمستأجر حبس الأجرة لحين قيام المؤجر بالوفاء بالتزامه بإجراء الترميمات الضرورية على أساس أن القواعد العامة في الدفع بعدم التنفيذ طبقا لنص المادة ١/٣٤٦ مدني تجيز للمستأجر هذا الحق بقولها " لكل من التزم بأداء شئ أن يمتنع عن الوفاء به ، مادام الدائن لم يعرض الوفاء بالتزام مترتب عليه بسبب التزام المدين ويرتبط به ...." فعقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين والذي يخول كلا من طرفيه حق الامتناع عن تنفيذ التزامه إذا لم ينفذ الطرف الأخر التزامه المقابل .

كما أنه ليس صحيحاً أن التزام المؤجر بالصيانة التزام ثانوي لعدم قيامه على أساس قانوني وعلى فرض تسليمه بذلك ، فإن هذا لا يحول دون حق المستأجر في حبس الأجرة ، لأن المشرع لم يتطلب في المادتين ١١٦ ، ٣٤٦ لقيام الحق في الحبس التناسب بين الالتزامات ، كذلك لا يجوز للمؤجر ، أن يتضرر من الحبس إذا كان نقص المنفعة جسيما بسبب الحاجة إلى الترميم ، فليس من العدل أن يمتنع المؤجر عن الوفاء بالتزامه بالترميم ثم يطالب المؤجر بدفع الأجرة . وإذا كان نقص المنفعة بسبب الحاجة إلى الترميم يسيراً فمن السهل على المؤجر القيام به حتى يحصل على الأجرة .

[11] د. عبد المنعم الصدة بند ١١٣ ص ١٦٧،١٦٦..

كما أنه لا يجوز التذرع بأن حق المؤجر في حبس الأجرة يعطيه فرصة المماطلة بحجة عدم وفاء المؤجر لالتزامه بالصيانة ، فمردود عليه بأن المستأجر يسأل عن ذلك إذا ثبت أنه قد أساء استعمال حقه .

كذلك يمكن الرد على القول بأن التزام المؤجر بالصيانة يحتمل المنازعة ، بأن المستأجر يحبس الأجرة على مسئوليته وبالتالي فيكون الوصل فيما إذا كانت الترميمات التي تحتاجها العين المؤجرة تبرر الحبس أم لا ، فيكون المستأجر عرضة للطرد باعتباره مخلاً بالتزامه بدفع الأجرة، ولقاضي الموضوع الأمر الذي ينفى عن المستأجر شبة المماطلة في دفع الأجرة [١٢]

المطلب الثالث

حق المؤجر في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ الشيء المؤجر

تنص المادة ٥٧٠ مدني على أنه " ١- لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة . على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلي أو جزئي بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعاً للظروف أما فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

---

[١٢] د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٢٥ ص ١٩٠ د. منصور مصطفى ص [illegible] د. [illegible] ص ١٣٧ د. عبد الناصر العطار ص ٤٩١ هامش (١،٢) د. خميس خضر بند ٥٧٩ ص ٧٦٨، ٧٦٧ د. حسام لطفي ص ٧٣.

٢- ومع ذلك إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات ، سقط حقه في طلب الفسخ ".

ذكرنا أن المؤجر يلتزم بالقيام بالترميمات الضرورية للانتفاع بالشيء المؤجر وأن للمستأجر الحق في أن يطلب من المؤجر القيام بها كما ان له أن يعفيه من القيام بها وأن يمنع المؤجر من القيام بها ولا يستطيع المؤجر إجباره على تحملها . ولكن يوجد نوع أخر من الترميمات الضرورية لا للانتفاع بالشيء بل لحفظه من الهلاك كإصلاح تشققات في جدران المنزل تهدد بانهياره أو تقوية أساسياته إذا كان واهيا أو ترميم السقف إن كان أوشك على الانهيار فإذا كانت هذه الترميمات تدخل ضمن الترميمات الضرورية للانتفاع عن كونها ضرورية لحفظ الشيء فان المؤجر يلتزم بها أيضا.

ولكن هذه الترميمات الضرورية لحفظ الشيء تختلف عن الترميمات الضرورية للانتفاع به في أن الأولى حق للمؤجر لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من القيام بها ، ولا يستطيع المستأجر أن يحتج بأن القيام بها يخل بانتفاعه بالعين المؤجرة لكون الانتفاع بالعين ذاته مهدد طالما كانت العين معرضة للهلاك فيستطيع المؤجر القيام بها ولو رغما عن المستأجر وكما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " هناك نوع أخر من الترميمات الضرورية ، وهى اللازمة لا للانتفاع بالعين ، بل لحفظها من الهلاك . وهذه تكون على المؤجر ، بل هي أيضا

من حقه ، بمعنى أنه لا يجوز للمستأجر أن يمنعه من إجرائها بدعوى أن ذلك يخل بانتفاعه بالعين فحفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر بها " [١] .

شروط مباشره المؤجر لحقه في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ الشيء:-

يستفاد من نص المادة ٥٧٠ مدني سالف الذكر أنه لكي يباشر المؤجر حقه في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ الشيء المؤجر رغم إرادة المستأجر بغض النظر عن كون هذه الترميمات ضرورية للانتفاع أو غير ضرورية يجب توافر شرطان هما :-

أولاً : أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة .

ويجب أن تكون الترميمات ضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك أو من تلف جسيم كتدعيم أساس المنزل أو إصلاح التشققات التي أصابت الجدران وتهدده بالسقوط ، ولا يقتصر حق المؤجر على القيام بهذه الأعمال الإيجابية بل يمتد ليشمل كل ما هو ضروري لحفظ العين المؤجرة ولو كان عملاً سلبياً كأن يقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة لوقف ضخ المياه في المواسير المتصلة بالعين المؤجرة أو قطع التيار الكهربائي لحين إجراء الترميمات اللازمة.

---

[١] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٠٠.

ومعنى ذلك أنه لا يكفى لا عطاء هذا الحق للمؤجر أن تكون هذه الترميمات ضرورية لتحسين العين أو الزيادة في قيمتها [٢].

وعلى الرغم من أن عبارة نص المادة ٥٧٠ /١ تنصرف إلى الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة ، إلا أنه ليس هناك ما يمنع من التوسع في تفسيرها لكي تشمل كذلك الترميمات التي تكون لازمة لحفظ عين أخرى مرتبطة به كما لو أريد أجراء ترميمات في الطبقة السفلي المؤجرة لشخص معين لحفظ الطبقة العليا التي يشغلها مستاجرا أخر أو المؤجر نفسه [٣] .

ثانيا: أن تكون هذه الترميمات مستعجلة :-

يقصد بذلك ألا تحتمل الترميمات التأخير إلى ما بعد انتهاء الإيجار وإلا تعرضت العين المؤجرة للهلاك أو التلف.

أما إذا كانت هذه الترميمات غير مستعجلة ، فلا يكون للمؤجر الحق في إجرائها إذا عارض المستأجر في ذلك . ويقع على عاتق المؤجر عبء إثبات أن الترميمات مستعجلة ولا تحتمل التأخير [٤].

---

(٢) د. السنهورى بند ٢٢٧ ص ٣٧٧،د. محمد على أمام بند ٨٢ ص ١٩٩.
(٣) د. السنهورى ص ٣٧٨ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٣٥ ص ٢٠٧ هامش (١) ،د. عبد المنعم الصدة بند ١١٤ ص ١٦٨.
(٤) د. السنهورى بند ٢٢٧ ص ٣٧٨،٣٧٩ ، بلاينول وريبيروتتك جـ ١٠ بند ٤١٨ ص ٦٩٦.

إذا توافر هذا الشرطان كان للمؤجر حق القيام بالترميمات اللازمة، ولا يجوز للمستأجر منعه من القيام بها مهما ترتب على هذا الترميم من إخلال بالانتفاع ، لأن حفظ العين من الهلاك مقدم على الانتفاع بها.

وإذا وقع خلاف بين المؤجر والمستأجر في أجراء هذه الترميمات ، كما لو عارض المستأجر في القيام بهذه الترميمات ، جاز الالتجاء إلى قاضى الأمور المستعجلة ، الذي يكون له أما وقف أعمال الترميمات مؤقتا إذا رأى الحاجة لذلك حتى يفصل قاضى الموضوع نهائيا في النزاع ، وأما الترخيص في عمل الترميمات التي لابد من إجرائها فورا للحفاظ على العين المؤجرة [٥] .

وإذا كان نص المادة ٥٧٠ قد أعطى المؤجر الحق في القيام بهذه الترميمات ، ألا أنه من المتفق عليه بين الفقه ، أن هذا الحق يثبت لكل شخص ولو لم يكن مؤجرا طالما كانت له مصلحة في حفظ العين المؤجرة من الهلاك كمالك الرقبة إذا كان المؤجر هو المنتفع أو الدائن المرتهن رهن حيازة أو المستأجر الأصلي إذا أجر العين المؤجرة من الباطن [٦] .

---

(٥) د. السنهورى بند ٢٢٧ ص ٣٧٩ ،د. خميس خضر بند ٥٨٠ ص ٧٦٩ ، ٧٧٠.
(٦) بودوى وفال جـ بند ٤٧٤ ،د. السنهورى بند ٢٢٧ ص ٣٧٩ هامش (١) ،د. سليمان مرقس بند ١٥٩ ص ٣٤٨ هامش (١٠٨) ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٣٥ ص ٢٠٨ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١١٤ ص ١٦٨، ١٦٩ ،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٣ مكرر (١) ص ٤١٥ ،د. خميس خضر بند ٥٨٠ ص ٧٦٩ .

وإذا ثبت للمؤجر الحق في إجراء الترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة وجب عليه إخطار المستأجر بعزمه على إجراء هذه الترميمات قبل إجرائها بوقت كاف ، مع ملاحظة أن استعمال الترميمات لا يعفى المؤجر من إخطار المستأجر ، أيضا ، قبل البدء في إجرائها بفترة كافية حتى يستعد المستأجر لذلك . ويجب عليه في قيامه بهذه الترميمات أن يبذل العناية الواجبة في القيام بمثل هذه الترميمات فيجب عليه اختيار أيسر السبل لإجرائها التي لا تحمل المستأجر إلا أقل الأضرار الممكنة والتي لا تستغرق إلا المدة اللازمة لإجرائها دون تأخير[٧].

ويلاحظ أن ، القيام بهذه الترميمات الضرورية اللازمة لحفظ العين المؤجرة وبالرغم من المشرع قد أعطى المؤجر حق القيام بهذه الترميمات حفاظا على العين المؤجرة ، فإنه ، في نفس الوقت ، أجاز للمستأجر القيام بهذه الترميمات إذا كانت بجانب كونها ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، ضرورية أيضا للانتفاع ، ويكون للمستأجر فى هذة الحالة أن يرجع على المؤجر بما أنفقه . بل ويجوز للمستأجر أن يقوم بهذه الترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة ولو لم تكن ضرورية للانتفاع بالعين ، ثم يرجع بجميع ما أنفقه من مصروفات ضرورية على المؤجر شأنه في ذلك شأن كل حائز (م ٩٨٠/ ١ مدني) .

---

[٧] د. السنهوري بند ٢٢٧ ص ٣٧٩.

حقوق المستأجر المترتبة على مباشرة المؤجر لهذا الحق :-

إذا كان المشرع قد خول المؤجر حق إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك ، فقد راعى في نفسه الوقت مصلحة المستأجر وأعطاه هو الآخر حقوقاً في هذا الصدد فإذا باشر المؤجر حقه في إجراء الترميمات اللازمة لحفظ العين المؤجرة ولم ينتج عن ذلك أي نقص في المنفعة ، أو نتج عنها نقص تافه جرى العرف على التسامح فيه كالمضايقات البسيطة الناتجة عن دخول العمال في العين المؤجرة أثناء عملية الترميم،فلا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض[٨] .

أما إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال بالانتفاع بالعين المؤجرة ، فيكون للمستأجر الحق في طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع وذلك عن كل المدة التي تستمر خلال أعمال الترميم . وقد يصل الأمر إلى حد إعفاء المستأجر نهائياً من الأجرة كلها إذا ترتب على هذه الترميمات حرمان المستأجر من الانتفاع كلية طوال مدة الترميم .

وإذا كان الترميم قد ترتب عليه نقص جسيم في المنفعة أو إذا كان الترميم يستغرق مدة طويلة ويترتب عليه حرمان المستأجر من الانتفاع طيلة هذه المدة ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار . وقاضى الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان نقص المنفعة قد بلغ حداً يبرر الفسخ

---
[٨] د. خميس خضر بند ٥٨١ ص ٧٧٠.

فيجيب المستأجر إلى طلبه ، أم لا يوجد ما يبرر الفسخ فيكفى بإنقاص الأجرة وغنى عن البيان أنه ، إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة إلى أن انتهت أعمال الترميم سقط حقه في طلب الفسخ (م/٥٧٠ ، ٢ مدني) لزوال مبرره ، وفى هذه الحالة لا يجوز له سوى طلب إنقاص الأجرة .

وفى كل الأحوال ، لا يجوز للمستأجر فسخ الإيجار من تلقاء نفسه أو إنقاص الأجرة بدون حكم قضائي أو اتفاق مع المؤجر [٩] .

ولكن يلاحظ أن حق المؤجر يقتصر على مجرد طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال ، دون أن يكون له الحق في مطالبة المؤجر بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب قيام المؤجر بالترميم .

كما لو أضطر المستأجر إلى إيجار مكان أخر بأجر أعلى ليقيم فيه إلى أن يتم الترميم أو تلف بعض منقولا ته وليس له أن يطالب المؤجر بتعويض ، لأن هذا الأخير حين قام بإجراء هذه الترميمات كان يباشر حقا خوله إياه القانون ، وبالتالي لم يصدر منه خطأ يوجب مسئوليته ، لأن

---

[٩] بودوى وفال جـ ١ بند ٤٧٢ ، د. السنهورى بند ٢٢٨ ص ٣٨٠ ،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٣ مكرر (١) ص ٤٩٥.

الغرض أن حاجة العين المؤجرة إلى الترميم لم يكن بخطأ المؤجر.وفى هذه الحالة يكفى المستأجر أن يستطيع طلب إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار [١٠]

بيد أن إذا ثبت أن ثمة خطأ من المؤجر كان هو السبب في حاجة العين المؤجرة إلى هذه الترميمات كتقصيره في التزامه بالصيانة أو كونه لم يسلك في قيامه بالترعيم مسلك الرجل المعتاد فتسبب بإهماله في الأضرار بالمستأجر بأضرار كان ومن الممكن تفاديها لو تم الترميم بطريقة أخرى ، أو في إطالة الترميم عن الحد المعقول ، ففي كل هذه الحالات يكون المؤجر مسئولاً عن تعويض المستأجر عن هذا الضرر فحسب طبقا للقواعد العامة فى المسئولية التقصيرية وليس تطبيقا لنص المادة ٥٧٠ مدني [١١] مع ملاحظة أنه لا يجوز الاتفاق أنه لا يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من التعويض في مثل هذه الحالات [١٢] .

---

(١٠) د. السنهورى بند ٤٢٩-ص ٣٨٢، د. سليمان مرقس بند ١٥٩ ص ٣٥٠ ،د. عبد الفتاح عبد الباقى بند ١٣٧ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١١٤ ص ١٦٩ ،د عبد الناصر العطار بند ٤٠٣ مكرر (١)ص ٤٩٥.

(١١) د. السنهورى - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. عبد الفتاح عبد الباقى - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. الصدة -المرجع السابق - الموضع السابق ،د العطار - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. سليمان مرقس - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. خميس خضر بند ٥٨١ ص ٧٧١ ،د. سمير تناغو بند ٨٨ ص ١٥٥.

(١٢) د. السنهورى - المرجع السابق - الموضع السابق.

المطلب الرابع

التزام المؤجر بالصيانة فى الفقه الإسلامي

تفرض الشريعة الإسلامية على المؤجر التزامات بصيانة العين المؤجرة وملحقاتها طوال فترة انتفاع المستأجر بها ، سواء تمثلت هذه الترميمات في الترميمات الضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة ، أو الترميمات الضرورية لحفظها من الهلاك ، بل وحتى الترميمات التأجيرية البسيطة وأساس ذلك أن نفقات العين تقع على مالكها دون المستأجر فقد جاء في البدائع ما يلي " تطبيق الدار وإصلاح ميزانها وما وهن من بنائها على رب الدار دون المستأجر ، لأن الدار ملكه وإصلاح الملك على المالك (1) .

كما جاء في المغنى أن " على المكري ما يتمكن به من الانتفاع ... وعليه بناء حائط إن سقط وإبدال خشبه إن انكسر ، وعليه تبليط الحمام وعمل الأبواب والبزل ومجرى الماء ، لأنه بذلك يتمكن من الانتفاع ، وما كان لاستيفاء المنافع كالحبل والدلو والبكرة فعلى المكترى ، وأما التحسين والتزويق فلا يلزم واحداً منهما ، لأن الانتفاع ممكن بدونه " (2) .

---

(1) البدائع جـ ١ ص ٢٠٨ .
(2) المغن جـ ٥ ص ٣٧٦.

وفى البدائع أنه " لو اشتطر داراً بأجرة معلومة وشرط الأجر تطبين الدار ومرمتها أو تعليق باب عليها ...." على المستأجر ، فلإجارة فاسدة ، لأن المشروط يصير أجرة وهو مجهول .. لأن ذلك كله على المؤجر " [٣] . وجاء في ابن عابدين أن " عمارة الدار المستأجرة وتبطينها وإصلاح الميز راب وما كان من البناء على رب الدار. ما يخلى بالسكنى ...." [٤] ولكن إذا لم يقم المؤجر بالوفاء بالتزامه بالصيانة فهل يجوز إجباره على القيام بهذا الالتزام أم لا ؟

انقسم الفقه الإسلامي في هذا الخصوص إلى رأيين . فذهب رأى أول إلى القول بجواز إجبار المالك على القيام بالترميمات الضرورية اللازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المؤجرة ، لأن في امتناع المؤجر عن الوفاء بهذا الالتزام إخلال بالتزامه بتمكين المستأجر من هذه المنفعة لهذا يجوز إجباره على القيام به فقد جاء في حاشية الشبراملس تعليقاً على ما قاله الفقهاء من عدم جواز إجبار المؤجر على تسليم مفتاح الدار أو تجديده إذا تلف ما يلي " هو مشكل ، فأنه حيث صحت الإجارة استحق المكترى المنفعة على المكري مقدم التسليم والتجديد امتناع من حق توجه عليه فعله، فالقياس أنه يأثم بعدمه ويجبر على التسليم وقد تقدم أن البائع يجبر على تسليم المبيع حيث قبض الثمن أو كان مؤجلاً " [٥] .

---

[٣] البدائع جـ ٤ ص ١٩٤.
[٤] ابن عابدين جـ ٥ ص ٦٦.
[٥] حاشية الشبراملس بنهاية المحتاج جـ٤ ص ٢١٦.

ولكن الرأي الراجح في الفقه الإسلامي يرى عدم جواز إجبار المؤجر على القيام بأى نوع من هذه الترميميات لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه ، وان أصلحه كانت نفقات الإصلاح عليه حتى ولو كان سبب الترميم يرجع إلى الاستعمال المألوف للعين من قبل المستأجر فقد جاء في البدائع "... ولكن لا يجبر (أي المؤجر) على ذلك لأن المالك لا يجبر على إصلاح ملكه " [٦] .

وجاء فى مرشد الحيران أنه " لا يجبر صاحب الدار المؤجرة على عمارتها وترميم ما أختل بنائها وإصلاح مبانيها ، وأن كان ذلك عليه لا على المستأجر ..." [٧].

فإذا لم يقم المؤجر بالوفاء بالتزامه بالصيانة ، فللمستأجر الخيار بين طلب فسخ الإجارة أو المعنى فيها . ففي البدائع أيضا "... وللمستأجر أن يخرج أن لم يعمل المؤجر ذلك لأنه عيب بالمعقود عليه ..." [٨] .

وفيه أيضا " فالمستأجر بالخيار أن شاء مضى على الإجارة وأن شاء فسخ ..." [٩] فإذا اختار المستأجر المضي في الإجارة إلى نهاية مدتها فعليه " كمال الأجرة لأنه رضى بالمعقود عليه عن العيب فيلزمه جميع البدل

---

[٦] البدائع جـ ٤ ص ٢٠٨ .
[٧] المادة ٦٤٥ من مرشد الحيران ، وأنظر ابن عابدين جـ٥ ص٦٦،٦٧.
[٨] المرجع السابق - الموضع السابق .
[٩] المرجع السابق ص ١٩٥.

..." في رأى البعض [١٠] وإنقاص الأجرة بمقدار نقص المنفعة في رأى البعض الأخر فقد ورد في حاشية السوقي " وأما إذا كان منقصاً للكراء (أي الهدم) فقط وأبى المالك من الإصلاح فلا خيار للمكترى ويحط عنه من الكراء بحسابه [١١] . وفى مرشد الحيران " ... لكنه إذا لم يفعل المؤجر ذلك كان للمستأجر أن يخرج منها ، إلا إذا كان استأجرها وهى كذلك وقد رآها فليس له الخروج منها " [١٢] .

ويلاحظ أنه لا يقضى بالفسخ للمستأجر إلا إذا كان التلف قد أضر بالمنفعة المعقود عليها أي أضر بالمستأجر ففي حاشية السوقي " يخير الساكن ، هذا فيما إذا كان الهدم مضراً وأما إذا كان منقصاً للكراء فقط وأبى المالك من الإصلاح فلا خيا للمكترى ويحط عنه من الكراء بحسابه [١٣] . وفى حاشية القليوبي وعميرة " وإلا فللمكترى الخيار لتضرره بنقص المنفعة [١٤] .

أما إذا كان العيب أو التلف لا يضر بالمنفعة المعقودة فلا يجوز للمستأجر -ـاب الفسخ ففي البدائع " لو أستأجر ... داراً يسكنها ... انهدم بعض بناء الدار ، فالمستأجر بالخيار ان شاء نص على الإجارة وأن شاء

---

(١٠) المرجع السابق ص ١٩٦.
(١١) حاشية الدسوقي جـ ٤ ص ٥٤.
(١٢) مرشد الحيران المادة ٦٤٥.
(١٣) حاشية الدسوقي جـ ٥ ص ٥٤.
(١٤) حاشية القليوبي وعميرة جـ ٣.

فسخ .... هذا إذا كان العيب مما يضر بالانتفاع بالمستأجر . فان كان لا يضر بالانتفاع به،بقى العقد لازما وإخيار للمستأجر ....لأن العقد ورد على المنفعة لا على العين ...." [١٥] .

وكذلك الحال إذا قام المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية اللازمة لتمكين المستأجر من المنفعة المؤجرة قبل الفسخ فلا يحق للمستأجر طلب فسخ الإيجار لزوال العيب قبل الفسخ ففي البدائع " وأن زال العيب قبل أن يفسخ ... بطل خيار المستأجر ، لأن الموجب للخيار قد زال ، والعقد قائم فيزول الخيار ... " [١٦] .

ويلاحظ أنه لا يجوز الاتفاق على أن تكون نفقات إصلاح العين المؤجرة على المستاجر ، فإذا وجد مثل هذا الشرطان الشرط باطلا في راى البعض ففي المغنى " أن شرط الاتفاق على العين النفقة الواجبة على المكري كعمارة الحمام إذا شرطها على المكترى ، فالشرط فاسد لأن العين ملك للمؤجر فنفقتها عليه ، وإذا انفق بناء على هذا احتسب به على المكري لأنه أنفقه على ملكه بشرط العوض فإن اختلفا في قدر ما أنفق فالقول قول المكري لأنه منكر ، فان لم يشترط لكن إذن له في الإنفاق ليحتسب من الأجر ففعل ثم اختلفا فالقول قول المكري أيضا ، وأن انفق من غير أذنه لم

---

(١٥) البدائع جـ ٤ ص ١٩٥،١٩٦.
(١٦) البدائع جـ ٤ ص ١٩٦.

يرجع بشيء ، لأنه أنفق على ماله بغير أذنه نفقة غير واجبة على المالك فأشبه ما لو عمر داراً له أخرى " (١٧) .

في حين يرى البعض الأخر أنه إذا وجد مثل هذا الشرط كانت الإجارة كلها فاسدة ففي البدائع " لو اشترط داراً بأجرة معلومة وشرط الآجر تبطين الدرا ومرمتها أو تعليق باب عليها ... على المستأجر ، فالإجارة فاسدة ، لأن المشروط يصير أجرة وهو مجهول ... لأن ذلك كله على المؤجر " (١٨)

المبحث الثالث

التزام المؤجر بضمان الانتفاع

تمهيد وتقسيم :

لا تقتصر التزامات المؤجر على التزامه بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها والتزامه بتعهد العين بالصيانة عن طريق القيام بالترميمات الضرورية ، بل يلزم ، بالإضافة إلى ذلك ، أن يضمن المؤجر للمستأجر انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعاً كاملاً وهادئاً . فيسأل المؤجر عن أي تعرض يعكر من انتفاع المستأجر وهذا هو ضمان التعرض . كما يسأل عما يظهر في العين المؤجرة من عيوب تمنع من الانتفاع بها كلها أو

---

(١٧) المغني جـ ٥ ص ٣٧٧.
(١٨) البدائع جـ ٤ ص ١٩٤.

بعضها وهذا هو ضمان العيوب الخفية . وقد نظم القانون المدني الحالي التزام المؤجر بضمان التعرض في المواد من ٥٧١ إلى ٥٧٥ والتزامه بضمان العيوب الخفية في المادتين ٥٧٦ ، ٥٧٧ وضمن المادة ٥٧٨ حكما مشتركا بين نوعى الضمان . وعلى ذلك نقسم الدراسة في هذا المبحث إلى ملبين نتناول في المطلب الأول التزام المؤجر بضمان التعرض حين نخصص المطلب الثاني لالتزام المؤجر بضمان العيوب الخفية .

المطلب الأول
التزام المؤجر بضمان التعرض

يضمن المؤجر التعرض الصادر منه شخصياً سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني . كما يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير . (ضمان الاستحقاق) دون التعرض المادي الذي لا يضمنه المؤجر وعلى ذلك نقسم هذا المطلب إلى فرعين نكرس الفرع الأول لضمان التعرض الشخصي حين نعقد الثاني لضمان التعرض الصادر من الغير .

الفرع الأول

ضمان المؤجر لتعرضه الشخصي

تنص المادة ٥٧١ مدني على أنه " ١- على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع .

٢- ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من اتباعه بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو أضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر أخر أو من شخص تلقى الحق عن المؤجر ".

ويستفاد من هذا النص أن المؤجر يضمن تعرضه الشخصي الصادر منه أو من أحد اتباعه سواء كان تعرضاً مادياً أو تعرضاً قانونياً فهو يلزم بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة [1] .

---

(١) فقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " ...فالمؤجر يضمن تعرضه ، مادياً كان أو مبنياً على سبب قانوني ، ويضمن تعرض الغير إذا كان مبنياً على سبب قانوني أما تعرضه هو فكائن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة باحداث تغيير فيها يخل بهذا الانتفاع ، أو أن يعطى للغير حقاً عينياً أو شخصياً يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به عليه ، كحق المشتري للعين المؤجرة إذا لم يكن تاريخ الإيجار أسبق من تاريخ البيع ، وكحق مستأجر آخر مقدم طبقاً للقاعدة التي سيأتي بيانها " مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٠٦ ، ٥٠٧).

وعلى ذلك فالتعرض الشخصي نوعان تعرض مادي وتعرض قانوني .

١- التعرض المادي :

ينقسم التعرض المادي من المؤجر للمستأجر في عقد الإيجار إلى نوعين ، تعرض يقوم على أعمال مادية محضة تصدر من المؤجر ، وتعرض ينبني على تصرفات قانونية تصدر منه سواء بعد الإيجار أو قبله طالما كان من شأنها أن تحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين المؤجرة أو تخل بهذا الانتفاع .

أ- الأعمال المادية :

يقصد بالأعمال المادية كل فعل غير مبنى على سبب قانوني (أي دون أن يستند على حق يدعيه) يصدر من المؤجر أو من اتباعه ويكون من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين أو ملحقاتها المؤجرة أو يخل بهذا الانتفاع . كما لو قام المؤجر بإحداث تغيير في العين أو ملحقاتها أو أخل بانتفاع المستأجر ، أو أن يقوم بأعمال في عين يملكها مجاورة للعين المؤجرة ، يكون من شأنها المساس بانتفاع المستأجر ، أو أن يقتحم العين المؤجرة بدون سبب قانوني أو يمنع المستأجر من استعمال العين أو

ملحقاتها كلها أو بعضها كمنعه من استعمال سطح المنزل أو المصعد أو السلم العام (٢) .

ب- التصرف القانوني :

يقصد بذلك التصرف القانوني الصادر من المؤجر ، قبل انعقاد الإيجار أو بعده والذي يخول بمقتضاه الغير حقاً عينياً أو شخصياً على العين المؤجرة أو ملحقاتها يتعارض مع حق المستأجر ويحتج به على الغير . فهذا التصرف القانوني الصادر من المؤجر إلى الغير يعتبر عملاً مادياً بالنسبة للمستأجر ، لأنه ليس طرفاً في هذا التصرف ولا هو ممثل فيه ومن أمثلة التعرض الشخصي المبنى على تصرف قانوني أن يبيع المؤجر العين المؤجرة ولم يكن للإيجار تاريخ ثابت وسابق على البيع ، فيكون للمشترى حق يتعارض مع حق المستأجر أو أن يؤجر المؤجر العين ذاتها لمستأجر أخر عن نفس المدة فيكون للمستأجر الثاني حق شخصي يزاحم به حق المستأجر الأول.

فالمؤجر يلتزم ، إذن بمقتضى عقد الإيجار بضمان التعرض المادي الصادر منه أو من أحد اتباعه سواء كان عملاً مادياً أو تصرفاً قانونياً .

ويستوي أن يكون التعرض المبنى على تصرف قانوني صادر من المؤجر نفسه بإعطائه للغير حقاً يتعارض مع حق المستأجر ، أو كان

---

(٢) د. السنهوري بند ٢٤٢ ص ٤٠٧.

تعرضاً صادراً من الغير باستعماله لهذا الحق ، فالتعرض الأول الصادر من المؤجر تعرض مادي ، في حين أن التعرض الثاني من الغير تعرض مبنى على سبب قانوني [٣] لكونه ملتزم بضمان التعرض الشخصي الصادر منه أو من أحد اتباعه ، فضلاً عن التزامه بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير . ولا يتحقق كلا النوعين من التعرض إلا إذا وقع تعرض بالفعل من الغير للمستأجر .

وحيث أن الحكم واحد في الحالتين فيجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر أما بضمان التعرض الشخصي وأما بضمان التعرض الصادر من الغير . لذلك فأن التعرض الصادر من الغير يجب التعرض الشخصي

ويرجع المستأجر على المؤجر عادة بضمان التعرض الصادر من الغير . ولذلك فلا توجد أهمية عملية للتمييز بينهما لكون التعرض الشخصي المبنى على تصرف قانوني يختلط اختلاطاً تاماً بالتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني [٤] .

---

(٣) يذهب فريق من الفقه إلى القول بان هذا النوع من التعرض القائم على تصرفات قانونية دون التعرض المبنى على عمل مادي هو فقط الذي يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني صادر من المؤجر ومن الغير في آن واحد (د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٤١ ص ٢١٣ ، ٢١٤ ،د. محمد على أمام بند ٨٦ ص ٢٠٣ ، ٢٠٤) في حين يرى الفريق الأخر أن هذا التعرض يعتبر تعرضاً مبنياً على سبب قانوني صادر من الغير وليس من المؤجر (د. سليمان مرقس بند ١٦٥ ص ٣٥٨ هامش ١٨٢ ،د. منصور مصطفى بند ١٨٦ ص ٤٥ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١١٧ ص ١٧٢).

(٤) د. السنهورى بند ٢٤٢ ص ٤٠٩ ، ٤١٠ ، د. خميس خضر بند ٥٨٦ ص ٧٧٤ .

٢- التعرض القانوني :

يقصد بالتعرض القانوني إدعاء المؤجر حقاً لنفسه على العين المؤجرة أو ملحقاتها في مواجهة المستأجر كما لو أجر المؤجر عيناً غير مملوكة له ثم يتملكها بعد ذلك بأي سبب من أسباب الملكية كالميراث أو الوصية أو التقادم أو الشراء من المالك الحقيقي أو الشفعة أو أي سبب أخر، فلا يجوز للمؤجر أن يحتج على المستأجر بهذا الملك الحادث بعد الإيجار ليسترد العين المؤجرة منه بموجب هذا الحق ، وإذا فعل المؤجر ذلك ، كان من حق المستأجر رفع دعوى المؤجر بالتزامه بضمان تعرضه الشخصي .

والتعرض في هذه الحالة ليس تعرضاً مادياً ، بل هو تعرض مبنى على سبب قانوني هو أن أصبح المؤجر ، بعد الإيجار ، مالكا للعين المؤجرة ، ويدعى أن له حق استرداد العين بهذه الصفة ، فيرد عليه المستأجر بأنه ضامن لتعرضه الشخصي ، وحيث أنه لا يجوز أن يجتمع الاسترداد والضمان فلا يجوز للمؤجر الاسترداد لكونه ملتزما بالضمان .

كذلك إذا أجر شخص أرضاً لأخر ثم أتضح أن عليها حق مرور لأرض مجاورة يستوجب ضمان المؤجر لهذا الحق ، ثم مات مالك الأرض المرتفعة وورثه المؤجر نفسه ، فلا يجوز لهذا الأخير التمسك بحق المرور الثابت على الأرض التي أجرها ولو كان هذا الحق مستمر من مورثه لأنه

ضامن لأفعاله الشخصية التي تتعارض مع انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، حتى ولو كانت هذه الأفعال مبنية على سبب قانوني [٥] .

ويلاحظ أنه ، من النادر عملاً ، أن يقع تعرض قانوني من المؤجر ، لأن هذا الأخير إذا كان غير مالك للعين المؤجرة عند الإيجار ثم أصبح مالكاً لها بعد ذلك ، أو كان غير مالك لحق الارتفاق ثم أصبح مالكاً له ، كان الإيجار نافذاً في حقه ويبقى ملتزماً بالإيجار الصادر منه إلى نهاية مدته ، فلا يتعرض للمستأجر .

التزام المؤجر بضمان التعرض الصادر من أتباعه :

لا يقتصر التزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي ، المادي أو القانوني ، بل يمتد ليشمل التزامه بضمان التعرض الصادر من أحد أتباعه ، سواء كان هذا التعرض مادياً أو قانونياً عملاً بالمادة ٥٧١ مدني التي تنص على أنه " ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه، أو من أتباعه ...".

ولكن ما هو المقصود بالأتباع ؟

لا يقصد بالأتباع الغير فأتباع المؤجر ليسوا من الغير بل هم امتداد لشخصية المؤجر ، فيكون المؤجر مسئولاً عن تعرضهم المادي والقانوني

---

[٥] المرجع السابق بند ٤٣ ص ٤١٠ ، ٤١١.

على حد سواء . ولو كان أتباع المؤجر من الغير لكان مسئولاً عن تعرضهم القانوني دون التعرض المادي الصادر منهم.

كما لا يقصد باتباع المؤجر " التابع " الذي يسأل عنه المتبوع مسئولية تقصيرية طبقاً للمادة ١٧٤ الخاصة بمسئولية المتبوع عن أعمال تابعيه حيث يجب أن يكون للمتبوع على التابع سلطة فعلية في رقابته وفى توجيهه . " فالاتباع " أوسع وإنما يقصد باتباع المؤجر معنى أوسع من ذلك فيقصد باتباع المؤجر كل شخص يقوم بينه وبين المؤجر صلة هي التي مكنته من التعرض للمستأجر [٦] فهو كل شخص ليس أجنبياً عن المؤجر في تنفيذ عقد الإيجار [٧] . فيعتبر من أتباع المؤجر كل ما يصدق عليه وصف التابع في حكم المادة ١٧٤ مدني كالخادم وخفير الزراعة والكاتب والبواب ومستخدموه وعماله كما يشمل وصف التابع ، أصدقاء المؤجر وضيوفه وأهل بيته وكل من يعاون المؤجر في تقاضى حقوقه والقيام بالتزاماته سواء كانوا بدلاء [٨] أم مساعدين [٩] . كما يصدق أيضا وصف التابع على كل من عهد إليه المؤجر بعمل يتصل بالعين المؤجرة كالمقاول والمهندس ويعتبر من أتباع المؤجر أيضا خلفه العام اللذين يقومان بأجراء

---

[٦] د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٤ ص ١٧٩ ،وفى نفس المعنى د. منصور مصطفى بند ١٨٧ ص ١٤٦٩.

[٧] السنهورى بند ٢٥٥ ص ٤٣٥ ،د سليمان مرقس بند ١٧١ ص٣٧٤ ،د عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥١.

[٨] التبديل هو من يحل محل المؤجر في تنفيذ تعهداته الناشئة عن الإيجار كالمقاول .

[٩] المساعد هو من يساعد المؤجر فيما يجب عليه أو يحق له كأهل بيته وخدمه وعماله ومستخدميه وخدمه .

الترميمات اللازمة بدلا من المؤجر [١٠] .وخلفه الخاص وكل من تلقى عنه حقا كالمستأجر لعين أخرى من المؤجر نفسه فقد ورد في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني في خصوص المادة ٥٧١ مدني أنه " ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولا عن التعويض المادي الصادر من الجيران ، إلا إذا كان هو الذي أجر لهم فيكونون فى حكم أتباعه [١١] . فيكون المؤجر مسئولا عن التعرض الصادر من المستأجر الأخر للمستأجر الأول ، ولو كان هذا التعرض ماديا ، فلا يعتبر المستأجر من الغير بل هو في حكم تابع المؤجر [١٢] .كما يعتبر من أتباع المؤجر ، أيضا ، كل من ينوب عن المؤجر كالولي والوصي والقيم والوكيل وكذلك كل من ينوب المؤجر عنه كالراهن بالنسبة إلى الدائن المرتهن رهنا حيا زيا إذا أجر العين المرهونة . ومالك العين الموضوعة تحت الحراسة بالنسبة إلى الحارس المؤجر .

ويشترط لاعتبار فعل التابع تعرضا يسال عنه المؤجر أن يقع منه أثناء تأدية التابع مهمته كتابع أو بسببها ، فيكون المؤجر مسئولا عن أعمال البواب إذا أهان المستأجر أو رفض أن يفتح الباب له ، أو أهان أحد زائري المستأجر أو منعهم من الدخول أو أعطى بيانات غير صحيحة لمن يسأل

---

[١٠] د. السنهوري بند ٢٥٥ ص ٤٣٥ ، د. سليمان مرقس بند ١٧١ ص ٣٧٤ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥١ ص ٢٣٧ ، د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٤ ص ١٧٩ .

[١١] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٥٠٧.

[١٢] نقض مدني في ١٩٧٠/٤/٩ - مجموعة أحكام النقض س ٢١ رقم ٩٥ ص ٥٩٣.

عنه ، أو حال دون وصول رسائل غليه أو حال بينه وبين المصعد أو كتم عنوان المستأجر الذي غادر العين المؤجرة بصفة مؤقتة فتسبب بذلك في عدم وصول إعلان قضائي إليه فحجز على مفروشاته ، أو أذاع أسرار عن حياة المستأجر الخاصة أو رفض أن يدل على عنوان المستأجر الجديد [١٣] . كذلك يكون المؤجر مسئولاً عن البواب إذا أهمل في مراقبة المنزل فسرق المستأجر بسبب هذا الإهمال . كل هذه الأفعال تعد تعرضاً يوجب مسئولية المؤجر طالما أنها وقعت أثناء تأدية وظيفة التابع أو بسببها . أما إذا كان الفعل الذي صدر من التابع لا يتصل بوظيفته فلا يعتبر تعرضاً يضمنه المؤجر كما لو أرسل المستأجر البواب لشراء بعض المستلزمات له فبدد البواب النقود فلا يسال المؤجر عن ذلك ، كذلك لو عهد المستأجر إلى البواب بمهمة خاصة لا تدخل في واجباته كبواب وأهمل في القيام بها فلا يكون المؤجر مسئولاً عن ذلك [١٤]

أما إذا سرقت أمتعة المستأجر من العين المؤجرة فيجب التفرقة عن ما إذا كانت السرقة قد وقعت من التابع بصفته هذه ، وأشرك فيها المؤجر كان المؤجر مسئولاً عن ذلك . أما إذا كانت السرقة قد تمت من قبل الغير ولم يكن ذلك بسبب إهمال البواب في مراقبة العين المؤجرة ولم يكن قد شارك فيها ، فلا يسأل المؤجر عن ذلك بل يعتبر تعرضاً مادياً صادراً

---

[١٣] د. السنهوري بند ٢٥٥ ص ٤٣٧ والأحكام المشار إليها فيه .

[١٤] د. السنهوري بند ٢٥٥ ص ٤٣٩ ، د. سليمان مرقس بند ١٧١ ص ٢٧٦ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥١ ص ٢٣٨.

عن الغير لا يسأل عنه المؤجر إلا إذا أثبت أن وقوع خطأ من المؤجر أو البواب كان سبباً مباشراً في حدوث السرقة حيث تعد السرقة في هذه الحالة تعرضاً شخصياً صادراً من المؤجر [١٥]

شروط التعرض الشخصي :-

ذكرنا أن المؤجر يضمن تعرض الشخص سواء كان تعرضاً مادياً أو قانونياً ، وسواء كان التعرض المادي قائماً على أعمال مادية أو تصرفات قانونية ولكن يلزم لكي يضمن المؤجر تعرضه الشخصي توافر الشروط التالية :

١- وقوع التعرض بالفعل :

يشترط لقيام مسئولية المؤجر أن يقع التعرض فعلا فإذا كان التعرض مادياً قائماً على أعمال مادية ، وجب أن يقوم المؤجر ،أعمال مادية من شأنها أن تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أو يخل بهذا الانتفاع . أما مجرد التهديد فلا يكفى طالما أن المؤجر لم يتعرض بالفعل . وإذا كان التعرض مادياً قائماً على تصرف قانوني كما لو باع المؤجر العين المؤجرة وكان الإيجار لا يسرى في حق المشترى ، فان التعرض يتحقق بقيام مشترى العين المؤجرة بمطالبة المستأجر بإخلائها

---

(١٥) د. السنهوري ص ٤٣٨ هامش (٢) من نفس الصفحة ، د. سليمان مرقس ص ٣٧٦ هامش (٢٢٩) ، د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٤ ص ١٨٠ .

.أما إذا لم يتخذ المشترى أي أجراء فليس له أن يرجع على المؤجر بضمان التعرض [١٦]

وأما إذا كان التعرض قانوناً ، كما لو أصبح المؤجر مالكا للعين المؤجرة ، فأن تعرضه يتحقق إذا طالب المستأجر باسترداد العين المؤجرة . وأما إذا لم يلجأ المؤجر إلى اتخاذ أي أجراء للاسترداد . وظل حتى نهاية مدة الإيجار ، فلن يكون هناك محل لالتزام المؤجر بضمان التعرض الشخصي .

خلاصة القول ، أنه يلزم لقيام ضمان التعرض الشخصي أن يكون التعرض قد وقع بالفعل ، وينبني على ذلك أن تقادم ضمان التعرض الشخصي ومدته خمس عشرة سنة لا يسرى إلا من وقت وقوع التعرض فعلاً .

٢- وقوع التعرض خلال مدة الإيجار :-

يشترط ثانياً لقيام ضمان المؤجر أن يكون التعرض قد وقع خلال مدة الإيجار أي في الوقت الذي يكون فيه حق المستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة قائما [١٧] ففي خلال هذه الفترة أي منذ بداية الإيجار وحتى انتهائه لا يجوز للمؤجر أن يتعرض للمستأجر ويستوي أن يقع التعرض في أثناء

---

(١٦) د. السنهوري بند ٢٤٥ ص ٤١٢ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٤١ .

(١٧) د. السنهوري ٢٤٦ ص ٤١٣ .

المدة المتفق عليها في عقد الإيجار أو المدة المجددة تجديداً صريحاً أو ضمنياً [١٨] حيث أن التزام المؤجر بضمان التعرض يتجدد بتجدد عقد الإيجار [١٩].

ويلاحظ أنه ، إذا انتهي الإيجار ،ولكن ظل المستأجر شاغلا للعين المؤجرة بناء على مهلة من القاضي [٢٠] فان المؤجر يظل ملتزما أثناء هذه المدة بعدم التعرض للمستأجر [٢١] بل ، ولا يستطيع ، المؤجر التعرض للمستأجر ، إذا كان الإيجار قد انتهى وصدر حكم بالإخلاء ، حيث لا يستطيع المؤجر تنفيذ هذا الحكم بنفسه ويقتحم العين المؤجرة على المستأجر ، فان فعل كان ذلك تعرضاً يوجب مسئولية المؤجر على الرغم من انتهاء مدة الإيجار . وإنما الواجب عليه أن يلجأ في هذه الحالة إلى الطرق القانونية لتنفيذ حكم الإخلاء دون اللجوء إلى التعرض [٢٢] .

---

(١٨) د. سليمان مرقس بند ١٦٥ ص ٣٦٠.
(١٩) د. السنهوري - المرجع السابق - الموضع السابق .
(٢٠) حيث يجوز للقاضي إمهال المستأجر في الإخلاء مدة معينة استنادا إلى أحكام نظرة الميسرة المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة ٣٤٦ .
(٢١) د. سليمان مرقس بند ١٦٥ ص ٣٦٠ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٤٢ .
(٢٢) بلانيول وريبيروتنك جـ ١٠ بند ٤١١ ثالثا ، د. السنهوري بند ٢٤٦ ص ٤١٣

٣- أن يترتب على التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أو الإخلال بهذا الانتفاع :-

يشترط لكي يتحقق التعرض أن يقوم المؤجر بأفعال يترتب عليها حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أو الإخلال بهذا الانتفاع ويستوي أن يكون الإخلال بالانتفاع ماديا كقيام المؤجر بهدم العين المؤجرة أو هدم جزء منها أو بعض ملحقاتها كالجراج أو غرف الغسيل أو كان إخلالا معنويا كما لو أجر المؤجر في منزل مخصص للسكنى الهادئة إحدى شققه لكي يكون متجرا أو مصنعا أو ناديا للعب القمار أو مسكنا لامرأة تحترف الدعارة أو مشهورة بسوء سلوكها . فكل هذه الأفعال تعتبر تعرضا من جانب المؤجر توجب التزامه بالضمان .

أما إذا كان فعل المؤجر لا يخل بانتفاع المستأجر ولا يحول دون هذا الانتفاع فلا يعتبر تعضا يوجب الضمان مثال ذلك أن يرهن المؤجر العقار المؤجر رهنا رسميا [٢٣] . أو أن يرتب على العين حق اختصاص أو يبيعها بعقد لاحق دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة لا يخل بانتفاعه لان حق الدائن المرتهن رهنا رسميا أو صاحب حق الاختصاص أو المشترى أو حق المستأجر الآخر لا يتعارض مع حق المستأجر [٢٤] . أما إذا رهن

---

[٢٣] د. سليمان مر قس بند ١٨٢ ص ٤١٠ ،د. السنهورى بند ٢٤٧ ص ٤١٤ ، د. إمام بند ٨٦ ص ٢٠٥ ،د. البدراوى ص ٦١.

[٢٤] د. السنهورى ص ٤١٤ ، ٤١٥ .

المؤجر العين المؤجرة رهنا حيازياً ، فأن ذلك يعتبر تعرضا من قبل المؤجر يوجب الضمان لأن الرهن الحيازي يخول الدائن المرتهن الانتفاع بالعين المؤجرة واستغلالها ولاشك أن هذا الحق يتعارض مع حق المستأجر [٣٥] .

هذا ويلاحظ أن تقدير ما إذا كان فعل المؤجر ينطوي على إخلال بانتفاع المستأجر أم لا من المسائل الموضوعية التي يفصل فيها قاضي الموضوع دون رقابة عليه في ذلك من محكمة النقض [٣٦] .

٤- عدم استناد المؤجر في تعرضه إلى حق ثابت له :-

يتعين ، أخيراً ، لكي نكون بصدد تعرض يوجب التزام المؤجر بالضمان ألا يستند المؤجر في فعله الذي يخل بانتفاع المستأجر إلى حق ثابت له ، فإذا كان المؤجر في قيامه بهذا الفعل يباشر حقا خوله إياه عقد الإيجار أو حكم قضائي أو نص في القانون ولم يكن فعله تعرضاً ، ووجب على المستأجر تحمله . وعلى ذلك فلا يعتبر تعرضاً قيام المؤجر ببناء طابق جديد في المنزل المؤجر أو قيامه بالصيد أو القترة إذا كان قد اتفق فى عقد الإيجار على تخويله مثل هذه الحقوق . كما لا يعتبر تعرضاً إذا وضع

---

(٣٥) المرجع السابق ص ٤١٤.

(٣٦) المرجع السابق - الموضع السابق ، د. سليمان مرقس بند ١٦٥ ص ٣٦٢ ، د. عبد الفتاح عبد الباقى بند ١٤٢ ص ٢١٥ ، ٢١٦ ، د. عبد المنعم الصدة بند ١١٧ ص ١٧٣ ، د. عبد الناصر العطار بند ١٤٤ مكرر ص ٥١٢.

المؤجر يده على العين بموجب حكم قضائي صادر بتعيينه حارساً عليها. ى منازعة بينه وبين المستاجر [٢٧].

كذلك لا يعتبر تعرضاً من المؤجر قيامه بالترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة من الهلاك ، لأن القانون هو الذي يخوله حق إجرائها ولو رغما عن إرادة المستاجر ولو ترتب على القيام بها إخلال انتفاع المستاجر بالعين أو حرمانه منها طبقا للمادة ٥٧٠ مدني على التفصيل السابق بيانه مع ملاحظة أنه لو ترتب على قيام المؤجر بهذه الترميمات حرمان المستاجر من الانتفاع أو أختل انتفاعه بها ، يكون للمستاجر حق طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة ، ولكن ليس معنى ذلك أن طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة جزاء لضمان يقع على المؤجر ، بل هو مقابل للحرمان من المنفعة أو نقصها . لأن لاضمان على المؤجر في حالة الترميمات الضرورية لحفظ العين . وإنما الفسخ أو إنقاص الأجرة تطبيق لمبدأ تحمل المؤجر لتبعة الهلاك في حالة حرمان المستاجر من المنفعة أو انتقاصها وهو المبدأ المرتب على أن الأجرة هي مقابل المنفعة ولذلك فلا يجوز للمستاجر مطالبة المؤجر بالتعويض [٢٨].

---

(٢٧) نقض مدني في ٢٣ /١٩٤٤/٣ - مجموعة القواعد القانونية ٤-١١٣ص ٣٠٢، نقض مدني في ١٩٤٥/٤/١٢ - مجموعة القواعد القانونية ٤- ٢٣٥ - ص ٦١٧.

(٢٨) د. السنهوري بند ٢٤٨ ص ٤١٧ ،د. سليمان مرقس بند ١٦٥ ص ٣٦١ هامش (١٨٧) وتكملته في ص ٣٦٢،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٤٢ ص ٢١٦ هامش (٢) ،د. عبد المنعم الصدة بند ١١٧ ص ١٧٣.

هذه هي شروط التعرض الشخصي من المؤجر ، إذا توافرت أعتبر فعل المؤجر تعرضا موجباً للضمان ، ويلتزم المؤجر بالضمان سواء كان حسن النية يعتقد أن الفعل الذي يأتيه مشروعاً ، أو كان سيئ النية يعلم أن الفعل الذي يأتيه تعرضاً يحرمه القانون . ففي كلتا الحالتين يلتزم المؤجر بالضمان . وإنما يعتد بحسن نية المؤجر أو سوئها في التعويض الذي يترتب على التعرض ، فيشمل التعويض الضرر غير المتوقع إذا كان المؤجر سيئ النية [٢٩] .

بعض صور التعرض الشخصي :

ذكرنا أن التعرض الشخصي الصادر من المؤجر قد يكون تعرضاً مادياً قائماً على أعمال مادية محضة وقد يكون قائماً على تصرفات قانونية ، ورأينا أن هذا النوع الأخير من التعرض يختلط بالتعرض الصادر من الغير المبنى على سبب قانوني وسنراه فيما بعد وقد يكون تعرضاً قانونياً وأن كان هذا النوع نادر الوقوع في الحياة العملية . لذلك يبقى معنا التعرض المادي القائم على أعمال مادية محضة وصورة في العمل هي :- (أ) التغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها . (ب) الدخول في العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان . (جـ) التغيير في عين مجاورة مملوكة للمؤجر. (ء) الإخلال بوجوه الانتفاع المخصصة لها العين المؤجرة . (هـ) منافسة المستأجر في حرفته أو مهنته .

[٢٩] د. السنهوري ص ٤١٢ هامش (١) ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٤٢ ص ٢١٧ .

(أ) التغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها :

نصت على هذه الصورة من التعرض الشخصي الفقرة الأولى من المادة ٥٧١ مدني بقولها" .... ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ....". فلا يجوز للمؤجر أن يحدث أي تغيير في العين المؤجرة ، فإذا كانت العين المؤجرة منزلا ، فلا يجوز للمؤجر أن يهدم جزء منه أو أن يسد نافذة فيه أو أن يغلق بابا أو أن يفتح فيه منافذ جديدة [٣٠] وإذا كانت العين المؤجرة أرضاً زراعية، فلا يجوز له أن يبنى فيها أو أن يقتلع أشجارها أو نخيلها [٣١] أو أن ينشئ مجرى أو مصرف فيها [٣٢].

كذلك يمتنع على المؤجر أحداث أي تغيير في ملحقات العين المؤجرة ، فلا يجوز له البناء في حديقة المنزل أو تخصيصها لاستعمال أخر [٣٣] كما لا يجوز له أحداث تغيير في السلم أو المصعد أو المدخل

---

[٣٠] د. سليمان مر قس بند ١٦٧ ص ٣٦٤ ، د. السنهوري بند ٢٥١ ص ٤٢١.

[٣١] د. السنهورى - المرجع السابق - الموضع السابق.

[٣٢] د. الصدة بند ١١٩ ص ١٧٤.

[٣٣] د. سليمان مر قس بند ١٦٧ ص ٣٦٤ ،د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

[٣٤] بودوى وفال جـ ١ بند ٥٠٨ ص ٢٨٤ ، بلاينول وريبيروتتك جـ ١٠ بند ٥١٣ ص ٦٨٣ ،د. السنهورى بند ٢٥١ ص ٤٢٢.

[٣٥] د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق

العام [٣٤] .كذلك لا يجوز له تحويل غرف الخدم إلى مساكن مستقلة لتأجيرها لآخرين [٣٥]

وجدير بالذكر أن الذي يحظر على المؤجر أحداثه في هذا الخصوص هو التغيير الذي يترتب عليه الإخلال بانتفاع المستأجر إخلالا جديا . أما إذا كان التغيير طفيفا لا ينتج عنه ضرر للمستأجر أو كان ضرراً طفيفاً جرى العرف على التجاوز عنه فيجوز للمؤجر أن يقوم به بشرط ألا يوجد في عقد الإيجار نص صريح يمنعه من ذلك . ويؤيد هذا القول نص المادة ٥٧١/ ١ مدني التي تحظر على المؤجر إحداث أي تغيير في العين المؤجرة أو في ملحقاتها إذا كان يترتب على هذا التغيير إخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . أما إذا لم يترتب على ذلك التغيير إخلال بالانتفاع أو ترتب على ذلك إخلال طفيف جرى العرف على التسامح فيه فلا يشمله التزام المؤجر بالضمان ولا يخول المستأجر أي حق قبل المؤجر [٣٦] .

---

[٣٦] د. السنهورى بند ٢٥١ ص ٤٢٣ ،د. سليمان مرقس بند ١٦٧ ص ٣٦٧ ، د. محمد على أمام بند ٨٧ ص ٢٠٧، ٢٠٨ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ٣٦ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١١٩ ص ١٧٤ ،د. منصور مصطفى بند ١٨٧ ص ٤٦٧.

ويترك لقاضي الموضوع تقدير ما إذا كان التغيير يترتب عليه إخلال بانتفاع المستأجر أم لا في ضوء ظروف التعاقد والمنفعة المقصودة في الإيجار (٣٧) .

ب- دخول العين المؤجرة واستعمالها واستعمال جوانبها للإعلان:-

الأصل أنه لا يجوز للمؤجر دخول العين المؤجرة ، طوال فترة العقد ، بدون إذن المستأجر ، حتى ولو كان المستأجر قد أخلى العين المؤجرة قبل نهاية الإجارة حتى ولو لم يتسبب عن دخول المؤجر العين المؤجرة أي ضرر للمستأجر ، لأن سلطة استعمال العين المؤجرة ودخولها مقصورة على المستأجر ، ولذلك يعتبر دخول المؤجر اعتداء على حق المستأجر . كذلك لا يجوز للمؤجر دخول الأرض المؤجرة أو حديقة المنزل المؤجرة للتنزه أو لقطع ما فيها من أشجار مملوكة له إذا لم يشترط ذلك. أو للمرور منها إلى أرض أخرى أو للصيد فيها اذا كانت مهيأة للزراعة أو مزروعة فعلا . كما لا يجوز له استعمال سطح المنزل المؤجر لنشر ملابسه أو لتربية الدواجن أو تخزين أدوات العمارة (٣٨) .

كذلك لا يجوز له-إذا كانت الأرض المؤجرة أرضا زراعية أن يترك مواشيه ترعى فيها. كما لا يجوز للمؤجر استعمال واجهة العين

---

(٣٧) د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

(٣٨) د. السنهوري بند ٢٥٠ ص ٤١٨ ، ٤١٩ ،د. سليمان مرقس بند ١٦٩ ص ٣٦٩.

المؤجرة للإعلان عن حرفته أو صناعتـه لأن ذلك من حق مستأجر هذه العين وحده .

ولكن يجوز للمؤجر دخول العين المؤجرة شفى حالات استثنائية كما لو اتفق في عقد الإيجار على أن يكون للمؤجر حق دخول العين المؤجرة لأغراض معينة كالصيد أو القنص في الأرض المؤجرة كذلك يجوز للمؤجر دخول العين المؤجرة لمباشرة حق خوله إياه القانون كحقه فى القيام بالترميمات الضرورية لحفظ العين المؤجرة . كما يجوز له أيضا دخول العين المؤجرة للتحقق من وفاء المستأجر بالتزامه بالترميمات التأجيرية أو من وضعه في العين المنقولات الكافية لضمان الوفاء بالأجرة (٣٩) .

كما أن للمؤجر بمقتضى العرف حق دخول العين المؤجرة واستصحاب من يريد معاينتها لشرائها أو ارتهانها أو استئجارها وإن كان يجب عليه عدم المغالاة في استعمال هذا الحق وأن يراعى الأوقات المناسبة لدخول العين . وللمستأجر أن يلجأ إلى القاضي لتحديد هذه الأوقات لتنظيم دخول المؤجر مراعياً في ذلك العرف المحلى (٤٠) .

(٣٩) د. السنهورى بند ٢٥٠ ص ٤١٩ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٢ ص ١٧٦.
(٤٠) د. السنهورى - المرجع السابق - الموضع السابق ، د. سليمان مرقس بند ١٦٩ ص ٣٧٠ ، ٣٧١ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٤٨ ، د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق..

كذلك لا يجوز للمؤجر أن يضع لافتة على العين المؤجرة يعلن فيها أنها للإيجار بشرط ألا يكون ذلك قبل انتهاء الإيجار بفترة طويلة ، كما أن له أن يضع لافتة تفيد أن العين للبيع أو لغير ذلك من التصرفات (٤١) .

جـ التغيير في عين مجاورة مملوكة للمؤجر :-

في هذه الحالة لا يقع التعرض من المؤجر أو أحد أتباعه في العين المؤجرة ، بل في عين أخرى يملكها المؤجر أو يكون مستأجراً لها مجاورة للعين المؤجرة . فإذا كان للمؤجر ، بحسب الأصل أن يغير من حالة العين المملوكة له أو من طريقة الانتفاع بها ، إلا أن ذلك مقيد بألا يترتب على هذا التغيير الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين الأخرى المؤجرة له . . ومن ثم فلا يجوز للمؤجر أن يحدث تغييراً في العين المؤجرة يخل بانتفاع المستأجر ، فلا يجوز له مثلا تعلية منزله المجاور للمنزل المؤجر بطريقة تحجب عن هذا الأخير الضوء والهواء أو يفتح فيه نافذة تطل على العين المؤجرة دون مراعاة المسافة القانونية . كذلك لا يجوز للمؤجر أن يؤجر العين المملوكة له والمجاورة للعين المؤجرة بغرض السكنى لكي تكون ملهى ليلى أو نادى للقمار أو مقهى طالما كانت طبيعة الحي الموجودة به العين تتنافى مع هذا النوع من النشاط . ولكن لا يعتبر تعرضاً يوجب ضمان المؤجر أن يبيع هذا الأخير العين المجاورة ويقوم المشترى بأفعال من هذا القبيل كما لو قام

---

(٤١) بلانيول وريبير وتنك جـ١٠ بند ٥١٢ ، د. السنهورى بند ٢٥٠ ص ٤٢٠ ، د. عبد الباقي - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢١ ص ١٧٥.

بتعلية البناء فحجب الضوء والهواء عن العين المؤجرة ، لأنه لا يجوز منع المؤجر من التصرف في ملكه (٤٢) .

ء- الإخلال بوجوه الانتفاع المخصصة لها العين المؤجرة :-

يلتزم المؤجر بعدم القيام بأي عمل من شأنه الإخلال بوجوة الانتفاع المخصصة لها العين المؤجرة بمقتضى عقد الإيجار فلا يجوز له قطع الكهرباء أو المياه أو التدفئة عن العين المؤجرة أو الامتناع عن إنارة السلم (٤٣) . أو عن تشغيل المصعد (٤٤) . كما لا يجوز له أن يمنع دخول الزوار إلى المستأجر أو الحيلولة بينه وبين عملائه أو حرمانه من استعمال المدخل العام (٤٥) .

واشتراط عدم الإخلال بوجوه الانتفاع المخصصة لها العين المؤجرة لا يقتصر على العين فقط بل يمتد ليشمل ملحقاتها أيضا ، فلا يجوز المؤجر أن يمنع المستأجر من إيواء سيارته في الجراح الملحق بالمنزل إذا كان الإيجار يشمس الجراج ، كما لا يجوز له منع خدم المستأجر من استعمال سلم الخدم .

---

(٤٢) د. السنهوري بند ٢٥٤ ص ٤٣٤ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٤٧ ، د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٠ ص ١٧٥ . أما إذا وقع تعرض من المشترى الجديد للمستاجر ، ضمن المؤجر هذا التعرض في الحدود التي يضمن فيها تعرض الغير على التفصيل الذي سيأتي بيانه (أنظر لاحقا ص).

(٤٣) استئناف مختلط في ٢٦ /٤ /١٩٤٧م ٦٠ ص ١٢.

(٤٤) د. سليمان مر قس بند ١٦٧ ص ٣٦٥.

(٤٥) د. السنهوري بند ٢٥٢ ص ٤٢٥.

هذا ويلاحظ أن تقدير ما إذا كان فعل المؤجر من شأنه الإخلال بوجوه الانتفاع المخصصة لها العين المؤجرة وملحقاتها ، هو من مسائل الواقع ، التي يختص بالفصل فيها قاضى الموضوع دون رقابة عليه من محكمة النقض مستهديا في ذلك بطبيعة البلد أو الحي وبطبيعة المنفعة المخصصة لها العين المؤجرة [٤٦] .

هـ منافسة المستأجر في حرفته أو مهنته :

إذا أجر شخص عيناً لمستأجر يزاول فيها تجارته أو صناعته أو حرفته ، فهل تعتبر مزاولة المؤجر لهذه الحرفة أو المهنة في عين أخرى مجاورة أو تأجيره هذه العين الأخرى إلى مستأجر أخر يباشر فيها هذه الحرفة أو المهنة تعرضاً مادياً يسأل عنه المؤجر ؟

في الحقيقة أن المالك ، بحسب الأصل ، حر في استعمال ملكه واستغلاله بالطريقة التي تروق له [٤٧] . فإذا أجّر جزء من هذا الملك ليزاول فيه المستأجر حرفته أو تجارته فان ذلك لا يقيده في استعمال بقية الأجزاء ، إذ أن التزامه بالضمان يقتصر تجاه المستأجر على الجزء الذي أجره إليه . ويعتبر المؤجر قد وفى بالتزامه تجاه المستأجر إذا مكنه من الانتفاع به انتفاعا هادئا . ومن ثم يجوز له استعمال أي جزء أخر من

---

[٤٦] نقض فرنسي في ١٩٠٨/٣/٢٤ سيرى ١٩١٠ -١ - ١٤٣.
[٤٧] أنظر في تفصيل ذلك كتابنا الوجيز في حق الملكية - المرجع السابق ص ٣٨ - ٤٤.

أجزاء ملكه في مزاولة أية مهنة أو حرفة ولو كانت مماثلة لمهنة أو حرفة المستأجر كما يحق له تأجير أي جزء أخر إلى مستأجر أخر بمزاولة مهنة أو حرفة مماثلة لمهنة أو حرفة المستأجر الأول [٤٨] دون أن يعتبر ذلك تعرضاً من قبل المؤجر للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة . فضمان المؤجر تجاه المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة لا يفرض عليه الامتناع عن منافسة المستأجر لأن هذا الضمان لا يمتد إلى مقدار الربح الذي يعود على المستأجر من حرفته أو مهنته .

بيد أنه إذا أتفق صراحة أو ضمنا على أن المؤجر يضمن عدم منافسة المستأجر ،

امتنع على المؤجر مزاولة حرفة أو مهنة في عين مجاورة للعين المؤجرة تنافس مهنة أو حرفة المستأجز .كذلك امتنع عليه تأجير هذه العين المجاورة إلى من يباشر هذه المهنة أو الحرفة . وإذا تعهد المؤجر صراحة أو ضمنا بعدم منافسة المستأجر ، ثم أجر جزءاً من العين المؤجرة أو عيناً مجاورة إلى مستأجر أخر أشترط عليه عدم منافسة المستأجر الأول ، ولكن

(٤٨) د. السنهوري بند ٥٣ ص ٤٢٧ ،د. سليمان مرقس بند ١٧٠ ص ٣٧١ ، ٣٧٢ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥٠ ص ٢٢٨، د. محمد علي أمام بند ٩١ ص ٢١١ ،د. عبد المنعم البدراوي ص ٩٤ ، د. منصور مصطفى بند ١٨٧ ص ٤٦٨ ، د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٣ ص ١٧٧، د. محمد لبيب شنب بند ١٥٧ ص ٢٠٣.

المستأجر الثاني أخل بتعهده ، كان المؤجر ملتزماً بالضمان تجاه المستأجر الأول وله أن يرجع بعد ذلك على المستأجر الثاني [٤٩].

فإذا لم يوجد شرط صريح أو ضمني يلزم المؤجر بعدم منافسة المستأجر ، فلا يتقيد المؤجر بذلك ملم يكن الإيجار واردا على محل تجارى، ولكن يجب عليه عدم منافسة المستأجر المنافسة التي لم يقصد بها سوى الأضرار بالمستأجر ، لأن المنافسة في هذه الحالة يعتبر تعسفا في استعمال الحق يوجب مساءلته ومن ثم يجب عليه الضمان [٥٠] .

جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بعدم التعرض الشخصي :-

جاء القانون المدني خلواً من النص على جزاء إخلال المؤجر بالتزامه بعدم التعرض الشخصي ، ومن ثم ترك الأمر للقواعد العامة ، وطبقا لهذه القواعد ، إذا صدر من المؤجر تعرض مادي أو تعرض قانوني للمستأجر ، كان لهذا الأخير،أن يطلب وقف التعرض (التنفيذ العيني) إن كان ممكنا أو أن يطلب إنقاص الأجرة أو الفسخ أن كان له ما يبرره ، وله أن يطلب في جميع الأحوال التعويض أن كان له مقتض .

---

[٤٩] بودرى وفال جـ ١ بند ٤٩٢ ، د. السنهورى بند ٢٥٣ ص ٤٣١ ، د. سليمان مرقس بند ١٧٠ ص ٣٧٣ ، ٣٧٤ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٣ ص ١٧٨.

[٥٠] بلاينول وريبيروتتك جـ ١٠ بند ٥١٥ ،د. السنهورى ص ٤٣٠ ،د . مرقس ص ٣٧٣ ،د. الصدة ص ١٧٧ ،د. عبد الباقى بند ١٥٠ ص ٢٢٩ ، ٢٣٠.

أ - التنفيذ العيني :-

يقصد بالتنفيذ العيني في هذا الصدد إرغام المؤجر على الكف عن تعرضه أيا كانت صورته ، فإذا كان المؤجر قطع عن المستأجر المياه أو الكهرباء أو امتنع عن إنارة السلم أو كان للمستأجر أن يلجأ إلى القضاء لإلزام المؤجر بالقيام بالتزامه ، كما أن له عند الضرورة أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة ويطلب تعيين حارس يتولى بنفسه القيام بهذه الالتزامات على نفقة المؤجر [٥١] .

وإذا صدر التعرض من أتباع المؤجر كالبواب كان للمستأجر مقاضاة المؤجر لإلزامه بمنع البواب من التعرض. وقد يلجأ القاضي في سبيل إجبار المؤجر على تنفيذ إلزامه إلى فرض غرامة تهديدية عليه [٥٢] .

وإذا كان التعرض قانونيا كان للمستأجر مطالبة المؤجر بالامتناع عنه ، فإذا كانت العين المؤجرة غير مملوكة للمؤجر ثم تملكها فيما بعد وأراد استردادها من المستأجر ، كان لهذا الأخير دفع دعوى المؤجر بالاسترداد بقيام الضمان في ذمته ، ومن وجب عليه الضمان لا يحق له الاسترداد.

---

(٥١) استئناف مختلط في ١٩٤٥/٥/٢م ٥٧ ص ١٥٢.

(٥٢) د. السنهوري بند ٢٥٧ ص ٤٤٢.

خلاصة القول أن المستأجر ، يجوز له ، في جميع حالات التعرض الشخصي الصادر من المؤجر أو أحد أتباعه ، أن يطلب ، بعد أعذار المؤجر ، التنفيذ العيني إذا كان ممكنا فيحكم له بوقف التعرض عملاً بالمادة ٢٠٣ من التقنين المدني .

وللمستأجر في سبيل إجبار المؤجر على التنفيذ العيني المتمثل في وقف التعرض الشخصي الصادر منه أو من أحد اتباعه ، أن يحبس الأجرة عن المؤجر إلى أن يقوم بوقف هذا التعرض على أساس أن الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ، فإذا أخل المؤجر بالتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا هادئاً كان للمستأجر حق الامتناع عن تنفيذ التزامه بدفع الأجرة إلى المؤجر حتى يوقف تعرضه [٥٣] .

ولكن لا يستطيع المستأجر حبس الأجرة عن المؤجر إلا إذا كان التعرض الصادر من هذا الأخير تعرض جدي وإلا التزم بدفع الأجرة وبالتعويض عن الضرر الذي لحق المؤجر بسبب حبسها عنه.وبطبيعة الحال يجوز للمؤجر إذا رأى أن المستأجر غير محق في حبس الأجرة أن يلجأ إلى القضاء لكي يفصل في مدى أحقية المستأجر في ذلك [٥٤] .

---

[٥٣] نقض مدني في ١٩٧٥/٤/٧ - مجموعة أحكام النقض س ٢٦ رقم ١٤٩ ص ٧٦٦.
[٥٤] د. السنهوري بند ٢٥٧ ص ٤٤٦.

(ب) فسخ الإيجار :-

يجوز للمستأجر بدلا من أن يطلب التنفيذ العيني ، أن يطلب فسخ الإيجار إذا وجد أن هناك مبرر لذلك كما لو كان المؤجر قد أقام بناء بجوار العين المؤجرة حجب الضوء والهواء عن العين المؤجرة فترتب على ذلك انتقاص جسيم في منفعة العين .

ولقاضى الموضوع سلطة تقديرية فى هذا الصدد فله أن يجيب المستأجر إلى طلبه إذا رأى مبررا لذلك ، وله أن يمنح المؤجر مهلة لتنفيذ التزامه عينياً والتوقف عن التعرض . كما يجوز أن يقتصر القاضي على الحكم للمستأجر بتعويض مع بقائه في العين المؤجرة إلى نهاية الإيجار ، كما أن له أن يحكم بإنقاص الأجرة .

(جـ) إنقاص الأجرة :-

يجوز للمستأجر ، أن يطلب بدلا من التنفيذ العيني أو الفسخ ، إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من المنفعة إذا لم يكن النقص في المنفعة جسيماً يبرر الفسخ . ويسرى إنقاص الأجرة من وقت وقوع الخلل أو الانتقاص في الانتفاع وليس من وقت الحكم أو من وقت رفع الأجرة ، لأن الأجرة تقابل المنفعة فتنتقص الأجرة من وقت نقص المنفعة.

(ء) التعويض :-

للمستأجر ، سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ أو إنقاص الأجرة ، أن يطلب التعويض عما لحقه من ضرر بسبب إخلال المؤجر بالتزامه [٥٥] .ومسئولية المؤجر في هذه الحالة مسئولية عقدية سببها عقد الإيجار ومن ثم تسرى أحكام المسئولية العقدية ، فيجب أعذار المؤجر [٥٦] إلا إذا كان تنفيذ التزام المؤجر بعدم التعرض قد أصبح غير ممكن أو غير مجد بفعل المؤجر نفسه (م ٢٢٠ /أ مدني).

والتزام المؤجر بالامتناع عن التعرض الشخصي التزام بتحقيق نتيجة ، فمجرد وقوع

التعرض يعتبر إخلالا من جانب المؤجر لالتزامه بعدم التعرض ، يوجب التعويض ، ولو كان المؤجر حسن النية ، كما لو صدر التعرض من أحد تابعيه دون أن يكون له يد في ذلك [٥٧] .

ويقتصر التعويض على الضرر المباشر المتوقع الحصول إلا إذا كان المؤجر سيئ النية أو ارتكب غشاً أو خطأ جسيماً فيلتزم في هذه الحالة

---

(٥٥) نقض مدني في ١٩٦٥/١١/١١ - مجموعة أحكام النقض س ١٦ رقم ١٥٩ ص ١٠١٨.

(٥٦) د. السنهوري بند ٢٥٩ ص ٤٥٠.

(٥٧) المرجع السابق ص ٤٥٠ هامش (١).

بتعويض الضرر المباشر المتوقع وغير المتوقع طبقا للقواعد العامة في المسئولية العقدية (م/٢٢١ مدني) [٥٨].

عدم قابلية التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي للانقسام :-

التزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي لا يقبل الانقسام فإذا تعدد المؤجرون وجب على كل منهم الامتناع عن التعرض للمستأجر في كل العين المؤجرة وليس في حصته في العين فقط وإذا تعرض أحدهم للمستأجر كان له أن يرجع عليه بالضمان كاملا [٥٩] وإذا أجر الشركاء في الشيوع المال الشائع ثم أختص به أحدهم بسبب القسمة وجب على هذا المتقاسم احترام الإيجار الذي اشترك في إبرامه فلا يجوز له أن يتعرض للمستأجر [٦٠]. وإذا ورث المؤجر ورثة متعددون التزم كل منهم بعدم التعرض للمستأجر لا في حصته فقط في العين المؤجرة بل في كل العين .

أما حق المستأجر في طلب التعويض فيقبل الانقسام ، فلا يستطيع المؤجر الرجوع على أي من المؤجرين إلا بمقدار حصته في العين المؤجرة ، وأن كان له أن يرجع على كل مؤجر بحصته في التعويض ولو كان هذا المؤجر لم يتعرض للمستأجر لأن الالتزام بالضمان لا يقبل

[٥٨] نقض مدني في ١٩٦٥/١١/١١ سابق الإشارة إليه.
[٥٩] د. السنهوري بند ٢٦٠ ص ٤٥٣.
[٦٠] د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥٤ ، د. سليمان مرقس بند ١٨٠ ص ٤٠٨.

الانقسام ، ويكون للمؤجر الذي لم يتعرض حق الرجوع على من تعرض من المؤجرين الآخرين [٦١] .

جواز الاتفاق على مخالفة أحكام التزام المؤجر بضمان تعرضه :-

الأحكام المنظمة لالتزام المؤجر بضمان تعرضه الشخصي ليست من النظام العام ، ولذلك فهي أحكام مقررة لإرادة الطرفين ، يجوز الاتفاق على ما يخالفها . فيجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المؤجر كما لو اشترط المستأجر على المؤجر أن يكون له حق الفسخ في حالة تعرضه له بغض النظر عن درجة الاختلال في الانتفاع بالعين المؤجرة وقد يتفق على تخفيف مسئولية المؤجر أو الإعفاء منها كما لو اشترط المؤجر على المستأجر عدم أحقيته في طلب الفسخ إذا أقام المؤجر بناءاً مجاوراً يحجب الضوء والهواء على العين المؤجرة أو إذا هو غير في شكل العين المؤجرة. ففي هذه الحالة يقتصر حق المستأجر على طلب إنقاص الأجرة . أما إذا كان التعرض يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين حرماناً كلياً ، كان شرط عدم الفسخ شرطاً باطلاً.

كما يجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من المسئولية ، فلا يكون مسئولاً عن تعرضه ، إلا إذا كان التعرض قد وقع نتيجة غش أو خطأ جسيم منه فيكون شرط الإعفاء باطلاً طبقاً للقواعد العامة (م/ ٢١٧ /٢

---

(٦١) د. السنهوري - المرجع السابق - الموضع السابق ، د. مرقس بند ١٨١ ص ٤١٠.

مدني) [٦٢] . وقد أورد المشرع تطبيقاً لهذا الحكم في المادة ٥٧٨ مدني التي تنص على أنه " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان " .

ومع ذلك يجوز إعفاء المؤجر من المسئولية عن الغش أو الخطأ الجسيم الذي يقع من أتباعه عملاً بالمادة ٢١٧/ ٢ مدني[٦٣] .

الفرع الثاني
ضمان التعرض الصادر من الغير
(ضمان تعرض الغير)

تنص المادة ٥٧١ /٢ مدني على أنه " لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق عن المؤجر ".

ومعنى ذلك أن المؤجر لا يضمن ، بالإضافة إلى تعرضه الشخصي المادي والقانوني الصادر منه أو من أحد أتباعه ، إلا التعرض القانوني

---

(٦٢) د. السنهوري بند ٢٦١ ص ٤٥٤ ،د. سليمان مرقس بند ١٨٦ ص ٤١٦ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥٥ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٦ ص ١٩٧.

(٦٣) د. سليمان مرقس - المرجع السابق - الموضع السابق.

الصادر من الغير . أما التعرض المادي الصادر من الغير فلا يضمنه المؤجر ، وأساس ذلك عدم وجود خطأ يمكن إسناده إلى المؤجر في حالة التعرض المادي الصادر من الغير لكون هذا التعرض لم يصدر من المؤجر أو من أحد اتباعه وفيما يلي نتناول التعرض القانوني الصادر من الغير والتعرض المادي الصادر من الغير .

أولا : التعرض القانوني الصادر من الغير :-

تنص المادة ٥٧٢ مدني على أنه " ١- إذا أدعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك ، وكان له أن يخرج من الدعوى . وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر .

٢- فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتض ".

ومن هذا النص يتضح أن التعرض القانوني الصادر من الغير والذي يضمنه المؤجر يكون بإدعاء أجنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار.

فإذا وقع التعرض القانوني الصادر من الغير كان المؤجر ضامنا لهذا التعرض ، ووجب عليه تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً بأن يجعل الغير المتعرض للمستأجر يكف عن تعرضه باعتبار أن هذا الضمان التزام أصلى يقع على عاتق المؤجر.

شروط التعرض القانوني الصادر من الغير:-

يلزم لكي تقوم مسئولية المؤجر عن التعرض القانوني الصادر من الغير أن تتوافر في هذا التعرض الشروط التالية :-

١- صدور تعرض مبنى على سبب قانوني من الغير:-

يجب أن يكون التعرض صادراً من الغير أي من شخص أجنبي عن عقد الإيجار ، وعلى ذلك فإذا صدر التعرض من المؤجر أو من أحد اتباعه فلا يعتبر تعرضاً صادراً من الغير.

ويلزم فوق ذلك أن يكون التعرض الصادر من الغير مبنياً على سبب قانوني ويكون التعرض مبنياً على سبب قانون بادعاء الغير حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار أى يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها . ويكفى مجرد

الادعاء ، سواء كان مبنياً على أساس أم لا . فمجرد ادعاء الحق يكفى ولو كان الادعاء غير جدي وظاهر البطلان [١] .

ولكن يلزم أن يكون هذا الإدعاء متعلقاً بالعين المؤجرة ومتعارضاً مع حق المستأجر ويستوي بعد ذلك أن يكون هذا الحق حقاً عينياً كما لو أدعى الغير أنه مالك للعين المؤجرة أو صاحب حق انتفاع عليها أو دائناً مرتهناً رهناً حيازياً [٢] ، أو حقاً شخصياً كما لو أدعى الغير أنه مستأجر للعين المؤجرة ومفضل في إيجاره على المستأجر الذي وضع يده عليها .

وقد يأخذ التعرض القانوني الصادر من الغير صورة التعرض المادي على العين المؤجرة مستنداً في قيامه بذلك إلى حق يدعيه عليها.كما لو قام هذا الغير بزراعة الأرض المؤجرة مدعياً أنه المالك أو المستأجر لها.فمثل هذا التعرض يضمنه المؤجر باعتباره تعرضاً قانونياً صادراً من الغير لاستناده إلى حق يدعيه [٣] . وقد يتخذ التعرض صورة دعوى يرفعها الغير طالباً ثبوت حق له يتعارض مع حق المستأجر [٤] .

---

(١) د. السنهوری بند ٢٦٤ ص ٤٦١ ، د. سليمان مر قس بند ١٧٢ ص ٣٨٠ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥٧ ،د. محمد على أمام بند ٩٥ ص ٢٢٤ ، د. منصور مصطفى بند ١٨٩ ص ٤٧١ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٦ ص ١٨٢.

(٢) د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٦ ص ١٨١ ، د. سليمان مر قس - المرجع السابق - الموضع السابق.

(٣) د. السنهورى ص ٤٦١ ، د. الصدة ص ١٨١.

(٤) بلاينول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٢٣ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥٨ ، د. سليمان مر قس بند ١٧٢.

ويستوي بعد ذلك أن يكون الحق الذي يدعيه الغير ، والذي يعتبر تعرضاً يضمنه المؤجر مصدره المؤجر في حالة المشترى للعين المؤجرة أو لم يكن المؤجر هو مصدر هذا الحق كما في حالة ادعاء الغير أنه المالك الحقيقي للعين المؤجرة كما . يستوي أن يكون هذا الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على عقد الإيجار كما لو أدعى الغير أن له حق ارتفاق على العين المؤجرة اكتسبه قبل عقد الإيجار أو لاحقا على عقد الإيجار كإدعاء الغير أنه أكتسب حق الارتفاق بعد عقد الإيجار [٥] .

٢- وقوع التعرض بالفعل :-

يجب لتحقق تعرض الغير القانوني الموجب لمسئولية المؤجر أن يكون التعرض قد وقع بالفعل . وعلى ذلك فان مجرد الادعاء الشفوي من قبل الغير بأن له حق على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر دون أن يتعرض فعلا للمستأجر لا يكفى للقول بوجوده.تعرض قانوني صادر من الغير يوجب مسئولية المؤجر.

ويتحقق تعرض الغير القانوني فعلا للمستأجر بأحد وسيلتين : (أ) أما أن يتعرض للمستأجر عن طريق قيامه بأعمال مادية كمروره في الأرض المؤجرة فعلا بحجة أن له عليها حق ارتفاق بالمرور فيقوم المستأجر ، في هذه الحالة ، برفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها

---

[٥] د. السنهورى - المرجع السابق ص ٤٦٣.

المتعرض خصماً في الدعوى .أو كان يستولي الغير على العين المؤجرة بحجة أنه قد اشتراها من المؤجر وبأن عقد الإيجار غير نافذ في حقه ، فيكون قد قام بأفعال مادية من شأنه حرمان المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة فيضطر المستأجر برفع دعوى ضمان على المؤجر يدخل فيها المعترض خصماً في الدعوى ، كما أن له فضلاً عن ذلك أن يرفع دعوى استرداد الحيازة . (ب) وأما عن الوسيلة الأخرى فهي التي تتمثل في اقتصار الغير على رفع دعوى مدعياً فيها بحقه على العين المؤجرة دون أن يلجأ إلى القيام بأعمال مادية تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . كما لو قام برفع دعوى استرداد على المؤجر مدعياً أنه المالك الحقيقي للعين أو قيامه برفع دعوى يطالب فيها بحقه كمستأجر مفضل على المستأجر الأول ويدخل المستأجر خصماً في هذه الدعاوى (٦) .

وإذا كان يشترط أن يقع التعرض بالفعل ، فإنه لا يشترط أن يترتب على هذا التعرض الصادر من الغير الإخلال الفعلي بالمنفعة ، بل يكفى أن يكون من شأنه الإخلال بها ، حيث يلتزم المؤجر بدفع التعرض القانوني للغير ، حتى قبل أن يترتب عليه الإخلال الفعلي بمنفعة المستأجر بالعين المؤجرة أو بملحقاتها (٧) .

---

(٦) د. السنهورى بند ٢٦٦ ص ٤٦٤ ، ٤٦٥ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥٨ ، بلانيول وريبيروتتك جـ ١٠ بند ٥٢٣ ص ٧١٢.
(٧) د. عبد الناصر العطار بند ١٤٤ مكرر (١) ص ٥١٥، ٥١٦.

٣- وقوع التعرض خلال مدة الإيجار :-

لا يكفى أن يقع تعرض قانوني من الغير فعلا بل يلزم أن يقع هذا التعرض في أثناء مدة الإيجار ، أي في الوقت الذي يكون فيه انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مازال قائماً ، أما إذا وقع قبل الإيجار أو بعده فلا يضمن المؤجر هذا التعرض . فالمؤجر لا يضمن إلا التعرض القانوني الصادر من الغير منذ بداية عقد الإيجار وحتى نهايته حتى وإذا تجدد الإيجار تجديداً ضمنياً التزم المؤجر أيضا بالضمان طوال فترة التجديد ، لأن الالتزام بالضمان يتجدد بتجدد عقد الايجاري [٨] .

الآثار المترتبة على وقوع التعرض القانوني من الغير :-

إذا وقع تعرض قانوني من الغير بادعائه حق على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر فيخل بانتفاعه ، التزم المؤجر بالضمان ، فيجب عليه تنفيذ التزامه تنفيذاً عينياً يمنع الغير من التعرض أي يجعل الغير يتوقف عن تعرضه . وهذا هو ضمان التعرض ، وهو التزام أصلى مفروض على المؤجر.

فإذا استحال على المؤجر التنفيذ العيني ، بأن استطاع المتعرض إثبات صحة هذا الحق الذي يدعيه ، وقضى له بهذا الحق ، ففي هذه الحالة وجب على المؤجر تنفيذ التزامه بالضمان عن طريق إنقاص الأجرة أو

[٨] د. السنهورى بند ٢٦٧ ص ٤٦٥ ، د. سليمان مر قس بند ١٧٢ ص ٣٨٠.

فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض . فيعوض المستأجر عن استحقاق الغير للعين المؤجرة كلياً أو جزئياً ، أو عن وجود حق للغير يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، وهذا هو ضمان الاستحقاق وهو التزام جزائي . وفيما يلي نتناول ضمان التعرض ثم ضمان الاستحقاق.

١- ضمان التعرض:-

أ ضرورة أخطار المؤجر بالتعرض القانوني من الغير:-

طبقا لنص الفقرة الأولى من المادة ٥٧٢ مدني التي تنص على أنه " إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى . وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر . " ومعنى ذلك أنه إذا وقع تعرض قانوني من الغير وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك في الوقت الملائم حتى يستطيع أن يدفع هذا التعرض (٩) . فإذا لم يقم المستأجر بهذا الإخطار أو تأخر فيه عن الوقت المناسب وترتب على ذلك فوات الفرصة على المؤجر لدفع التعرض، وأثبت المؤجر أن التعرض ، مع ذلك ، كان على غير أساس ، فلم يكن للمستأجر حق الرجوع بالضمان على المؤجر ، بل أن للمؤجر الحق ، في هذه الحالة، في الرجوع على المستأجر بالتعويض جزاء

---

(٩) ويلاحظ أن القانون لم يشترط أعذار المؤجر لدفع التعرض ، بل اكتفى فقط بالإخطار .

تقصيره في الإخطار مما ترتب عليه نجاح المتعرض في تعرضه بسبب هذا التقصير . وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " ويجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بالتعرض ، وإلا تحمل مسئولية عدم الإخطار تبعا للقواعد العامة ". [١٠] .

مع ملاحظة أن حق المستأجر في الضمان لا يسقط على الرغم من عدم الإخطار ، إذا كان المؤجر يعلم بالتعرض من أي طريق أخر وكان يستطيع التقدم لدفع التعرض ولكنه لم يفعل [١١] أو كان عدم إخطاره لم يفوت عليه فرصة المحافظة على حقوقه [١٢] لكونه لم تكن لدين الوسائل التي يستطيع أن يدفع بها هذا التعرض [١٣] .ولم يحدد القانون طريقة الإخطار ولم يشترط فيه شكلاً معيناً ، لذلك يجوز أن يتم بإعلان على يد محضر ، كما يجوز أن يتم بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول أو بخطاب عادى بل يجوز أن يكون شفوياً . ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات الإخطار [١٤] .

---

(١٠) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٥٠٩.

(١١) بودرى وفال جـ١ بند ٥٤٤ ، بلانيول وريبيروتتك جـ ١٠ بند ٥٢٣ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٥٩ ص ٢٥١ ، د. منصور مصطفى بند ١٨٩ ص ٤٧٢ ،د. سليمان مر قس بند ١٧٨ ص ٤٠٣ ، نقض مدني في ١٩٤٠/٢/١ المحاماة - س ٢٠ - ١١١٣ - ٤٧٥

(١٢) نقض مدني في ١٩٤٠/٢/١ المشار إليه في الهامش السابق.

(١٣) د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٧ ص ١٨٢.

(١٤) د. السنهورى بند ٢٦٩ ص ٤٦٩ ،د. سليمان مر قس بند ١٧٨ ص ٤٠٣ ، د. محمد على أمام بند ١٠٠ ص ٢٣٨ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٧ ص ١٨٢ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند١٥٩ ص ٢٥١، ٢٥٢.

ب - دفع المؤجر للتعرض :-

فإذا أخطر المؤجر بوقوع التعرض ، أو علم به من أي طريق آخر، وجب عليه دفع التعرض فوراً عن المستأجر وهذا هو التنفيذ العيني لالتزام المؤجر بالضمان ، والأمر لا يخلو من أحد فرضين :-

الفرض الأول :- إذا كان الغير قد تعرض تعرضاً قانونياً للمستأجر عن طريق قيامه بأعمال مادية ، في هذه الحالة ، يجب على المؤجر أن يتخذ الإجراءات القانونية اللازمة لدفع هذا التعرض من خلال رفع دعوى على المتعرض يطالبه فيها بالكف عن التعرض كما يجوز للمؤجر أن يلجأ إلى دعاوى الحيازة إذا توافرت شروطها وذلك في الحالة التي يتمكن فيها المتعرض من وضع يده بالقوة على العين المؤجرة ففي هذه الحالة يجوز للمؤجر رفع دعوى استرداد الحيازة على المتعرض . أو أن يقوم المتعرض بأعمال يترتب عليها الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة كما لو ترك مواشيه ترعى في الأرض الزراعية المؤجرة بحجة أنه له هذا الحق . ففي هذه الحالة يكون للمؤجر رفع دعوى منع التعرض . أو أن يشرع الغير في إقامة منشآت بجوار العين المؤجرة يترتب عليها حجب الضوء و الهواء عن العين المؤجرة فيكون للمؤجر رفع دعوى وقف الأعمال الجديدة .

ويلاحظ ، أن التزام المؤجر بضمان التعرض هو التزام بتحقيق نتيجة ومن ثم وجب عليه أن ينجح في دفع تعرض الغير وإلا كان ملتزما بضمان الاستحقاق [١٥] .

الفرض الثاني : إذا كان الغير قد تعرض تعرضاً قانونياً للمستأجر عن طريق رفع دعوى عليه في هذه الحالة يجب على المؤجر أن يتدخل فوراً في هذه الدعوى بمجرد إخطاره بها وللمستأجر بعد ذلك الخيار بين أن يبقى في الدعوى بجانب المؤجر ليراقب سير الإجراءات والحيلولة دون وقوع تواطؤ بين المؤجر والمتعرض وبين أن يطلب إخراجه من الدعوى ويبقى المؤجر فيها بمفرده حتى يتوقى الحكم عليه بالمصروفات مع المؤجر في حالة ثبوت الحق الذي يدعيه المتعرض والحكم له به . وفى هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر باعتباره الخصم الحقيقي في الدعوى [١٦] وسواء خرج المستأجر من الدعوى أو بقى فيها ، فان الحكم الذي يصدر فيها يكون حجة عليه باعتباره دائن عادى للمؤجر [١٧] .

---

(١٥) د. السنهوري بند ٢٧٠ ص ٤٧١.

(١٦) المرجع السابق ص ٤٧٢ ،د.سليمان مرقس بند ١٧٨ ص ٤٠٤ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٧ ص ١٨٣.

(١٧) د. سليمان مرقس ص ٤٠٤ ، د.عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٦١ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٧ ص ١٨٣.

ونظراً إلى أن التزام المؤجر يدفع التعرض إلى التزام بتحقيق غاية لا التزام ببذل عناية ، فلا يعتبر موفيا به إلا إذا نجح في دفع دعوى التعرض ، وإلا أصبح ملتزماً بضمان الاستحقاق [١٨] .

وغنى عن التنويه أن المؤجر إذا نجح في دفع التعرض القانوني الصادر من الغير ، سواء تم هذا التعرض في صورة أعمال مادية أو عن طريق رفع دعوى على المستأجر ، وسواء تم دفع التعرض بالتراضي أو بحكم القضاء ، فلا مسئولية على المؤجر تجاه المستأجر . ومن ثم فلا يجوز للمستأجر مطالبته بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء التعرض لكون المؤجر قد قام بالتزامه بدفع التعرض ونفذه تنفيذاً عينياً فلا يوجد تقصير يمكن نسبته إلى المؤجر ، وإنما يستطيع المستأجر أن يرجع بهذا التعرض (أي التعويض عما أصابه من ضرر بسبب التعرض) على المتعرض نفسه لأنه لم يكن محقا في تعرضه [١٩] . كما أن للمؤجر أن يرجع هو الآخر على المتعرض بالتعويض إذا أصابه ضرر من تعرضه وفقا للقواعد العامة طالما ثبت أن المتعرض غير محق في دعواه [٢٠] .

---

(١٨) وللمستاجر حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض القانوني الصادر من الغير سواء تمثل في صورة أعمال مادية أو في صورة دعوى مرفوعة على المستأجر (نقض مدني في ١٩٨٢/٥/٢٤ طعن رقم ٦٤٥ س ٤٧ ق .

(١٩) د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٦٢ ، د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

(٢٠) د. السنهوري ص٤٧٣ ،د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

جـ - هل يجوز للمستاجر أن يدفع بنفسه التعرض القانوني الصادر من الغير :-

سبق أن ذكرنا أنه من واجب المستأجر عند وقوع التعرض القانوني له من الغير أن يخطر المؤجر بذلك لكي يتولى دفع التعرض . بمعنى أن المستأجر لا يلتزم بدفع التعرض ، وإذا كان الالتزام بدفع التعرض يقع على عاتق المؤجر وليس المستأجر فهل يجوز للمستاجر أن يدفع بنفسه التعرض القانوني الصادر من الغير ؟

القاعـــــدة العامــــة:-

القاعدة العامة أنه لا يجوز للمستأجر أن يدفع بنفسه التعرض الصادر من الغير ، بل يجب عليه إخطار المؤجر على التفصيل السابق لكي يتولى دفع التعرض الصادر من الغير على أساس أن عقد الإيجار لا يرتب للمستأجر سوى حق شخصي وليس حق عيني على العين المؤجرة . وبناء عليه فإذا ادعى الغير أنه يملك العين المؤجرة أو أن له عليها حق انتفاع أو حق ارتفاق أو رهن حيارى ، فان الخصم الحقيقي في دعوى التعرض لا يكون المستأجر بل هو المؤجر باعتباره صاحب حق عيني أصلى على

العين المؤجرة أما المستأجر فليس له سوى حق شخصي في ذمة المؤجر ومن ثم فلا يستطيع أن يتولى بنفسه دفع التعرض عنه [٢١] .

ومن ثم فلن يستطيع مطالبة المتعرض باحترام حق ليس في ذمته .وبالتالي فلن يملك أن يرفع دعوى باسمه ينكر فيها على المتعرض ادعاءه وإنما يكون ذلك من حق المؤجر . ولكن يجوز للمستأجر باعتباره دائنا للمؤجر أن يرفع دعوى غير مباشرة على المتعرض باسم المؤجر إذا توافرت شروطها ، وعليه أن يدخل المؤجر خصما فيها [٢٢] .

الاستثناء من القاعدة العامة :-

إذا كانت القاعدة العامة أنه لا يجوز للمستأجر أن يدفع تعرض الغير القانوني بنفسه لكونه صاحب حق شخصي وليس صاحب حق عيني فانه يجوز له دفع هذه التعرض بنفسه وباسمه لا باسم المؤجر في جميع الحالات التي يصح أن يكون فيها المستأجر خصما حقيقيا للمتعرض . وهو يكون كذلك في حالتين هما :-

---

[٢١] نقض مدني في ١٩ يناير ١٩٥٠ طعن رقم ٧٠ س ١٨ق ، مجموعة أحكام النقض ١- رقم ٥٥ ص ١٩٨ . وانظر د. السنهوري بند ٢٧١ ص ٤٧٤ ، ٤٧٥ وأنظر عكس ذلك في أنه يجوز للمستأجر ان يدفع بنفسه التعرض القانوني الصادر من الغير ،د. سليمان مرقس بند ١٧٩ ص ٤٠٥ وما بعدها ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٢٨ ص ١٨٤ وما بعدها ، د. منصور مصطفى بند ١٨٩ ص ٤٧٣ وما بعدها ،د. لبيب شنب بند ١٧٢ .

[٢٢] نقض مدني في ١٩/ ١/١٩٥٠ ،مشار إليه في الهامش السابق.

الحالة **الأولى** :-

للمستأجر أن يدفع التعرض القانوني الصادر من الغير بنفسه وباسمه شخصياً بجميع دعاوى الحيازة فعلى الرغم من أنه ليس صاحب حق عيني على العين المؤجرة ، فله الحيازة فيها . ومن ثم يستطيع حماية حيازته للعين المؤجرة بجميع دعاوى الحيازة (استرداد الحيازة ، منع التعرض ، وقف الأعمال الجديدة) . فالمادة ١/٥٧٥ من التقنين المدني أجازت للمستأجر أن يرفع بنفسه جميع دعاوى الحيازة على المتعرض بقولها " لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إلا إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعى حقا ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد ".

الحالة الثانية :-

إذا كان الحق الذي يدعيه المتعرض موجهاً مباشرة ضد المستأجر، فلهذا الأخير الحق في أن يدفع التعرض بنفسه [٣٣] وهكذا يكون للمستأجر أن يدفع التعرض بنفسه في جميع الدعاوى الأخرى غير دعاوى الحيازة التي يكون فيها خصماً للمتعرض مثال ذلك أن يشترى شخص العين المؤجرة بعقد لاحق للتاريخ الثابت لعقد الإيجار ثم يقوم هذا المشترى برفع

---

[٣٣] د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٦٣ ص ٢٥٦.

دعوى على المستأجر يطالبه فيها بإخلاء العين المؤجرة ففي هذه الدعوى يكون للمستأجر صفة في أن يكون خصماً للمشترى (المتعرض) وله أن يدفع التعرض بنفسه وأن يتمسك في مواجهة المشترى بعقد الإيجار الثابت التاريخ والسابق على عقد البيع وعندئذ يحكم برفض دعوى المشترى ومنع تعرضه دون أن يكون المستأجر في حاجة إلى إدخال المؤجر خصماً في الدعوى طالما كان واثقاً من سلامة موقفه .

ومثال ذلك أيضا أن يدعى مستأجر أخر أنه مفضل عليه في الانتفاع بالعين المؤجرة على الرغم من أن المستأجر الأصلي ، كان هو الأسبق في وضع يده على العين فيستطيع المستأجر أن يدفع دعوى المستأجر المتعرض . أو أن يكون هو المدعى في دعوى يرفعها على هذا المستأجر باعتبار أن له صفة . ويتمسك في أي من الدعويين بأفضليته على المستأجر الأخر تطبيقاً للمادة ٥٧٣ /١ مدني . وللمستأجر أن يدخل المؤجر خصماً في الدعوى لمساعدته في الدفاع وليحكم له بضمان الاستحقاق في حالة الحكم بتفضيل عقد المستأجر الأخر [٣٤] .

٢- ضمان الاستحقاق :-

إذا فشل المؤجر في دفع التعرض القانوني الصادر من الغير ، حتى لو كان ذلك فى دعوى رفعها هذا الغير على المؤجر دون أن يدخل المستأجر فيها

---

[٣٤] د. السنهوري بند ٢٧١ ص ٤٨٠.

فنجح ، بذلك ، المتعرض في تعرضه ، كان للمستأجر أن يرجع بضمان الاستحقاق على المؤجر . وللمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض أن كان له مقتض طبقا لنص المادة ٢/٥٧٢ مدني . ومعنى ذلك أنه يجوز للمستأجر أن يطلب الفسخ ، إذا كان قد نتج عن تعرض الغير قانوني حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، أو ترتب على ذلك إخلال الانتفاع إخلالا جسيماً يبرر الفسخ . ولقاضى الموضوع سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ من عدمه ، فله أن يقضى بالفسخ وله أن يكتفي بإنقاص الأجرة أو التعويض .

أما إذا لم يكن هناك مبرر للفسخ ، جاز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة بنسبة النقص الذي حدث في الانتفاع بالعين المؤجرة . ويسرى النقص من وقت حدوث النقص في المنفعة .

وفى كلا الحالتين ، يكون من حق المستأجر أن يطلب من المؤجر تعويضاً عن الضرر الذي لحقه بسبب إخلال المؤجر بالتزامه بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير وعدم نجاحه في دفع تعرض الغير. مع ملاحظة أن مسئولية المؤجر هنا ، هي مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار كمسئوليته عن التعويض عند تعرضه الشخصي .

ولا جدال في استحقاق المستأجر للتعويض إذا كان حسن النية بغض النظر عن حسن أو سوء نية المؤجر . أما إذا كان المستأجر سيئ

النية بأن كان يعلم بحق المتعرض (الغير) وأقدم بالرغم من ذلك على استجار العين المؤجرة فذهب رأى إلى أنه يستحق التعويض على أساس أن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ودفع تعرض الغير عنه ، فإذا أخفق في ذلك ولحق المستأجر ضرر وجب عليه التعويض [٣٥] . في حين يذهب رأى آخر نؤيده إلى القول بعدم استحقاق المستأجر للتعويض إذا كان سيئ النية أي يعلم وقت الإيجار بوجود حق الغير الذي يتعارض مع حقوقه المستمدة من عقد الإيجار على أساس أن هذا العلم يفهم منه ضمناً إعفاء للمؤجر من الضمان ، فلا يكون هذا الأخير مسئولا عن التعويض حتى لو علم المؤجر بسبب الضمان ولم يشترط صراحة الإعفاء منه ، فضلا عن ذلك ، فان سوء نية المستأجر أي علمه يجعله مقامراً بانتفاعه بالعين المؤجرة ، ومن ثم يتحمل نتيجة هذه المقامرة لأنها تجعل له يد فيما لحقه من ضرر [٣٦] .

وجدير بالذكر أن ضمان المؤجر لتعرض الغير قانوني ، كما هو الشأن ، فى ضمان تعرضه الشخصي لا يقبل الانقسام فإذا تعدد المؤجرون كان كل منهم ملتزما بالضمان لا في حصته في العين المؤجرة فقط بل في كل العين المؤجرة . وإذا وقع تعرض قانوني من الغير كان للمستأجر أن يرجع على أي من المؤجرين بالضمان في كل العين المؤجرة .

---

(٣٥) د.محمد لبيب شنب ص ١٦٠.

(٣٦) د. السنهورى بند ٢٧٢ ص ٤٨٣ ،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٤ مكرر (٠١) ص ٥١٨ .

وجدير بالملاحظة أيضا أن أحكام التزام المؤجر بضمان التعرض القانوني الصادر من الغير هي أحكام مكملة يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها فيجوز الاتفاق على إعفاء المؤجر من ضمان التعرض [٢٧] أو التخفيف منه كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يدفع الأجرة كلها حتى لو وقع لهذا الأخير تعرض قانوني من الغير [٢٨] ما لم يكن المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان (م/ ٥٧٨ مدني) [٢٩] كما يجوز الاتفاق على التشدد في ضمان المؤجر كما لو اشترط المستأجر أن يكون له حق فسخ الإيجار متى وقع له تعرض قانوني من الغير بغض النظر عن درجة الاختلاف في الانتفاع بالعين المؤجرة .

---

[٢٧] فقد ثار الجدل في الفقه حول حكم اشتراط الإعفاء من الضمان بعبارة عامة دون تخصيص فذهب رأى إلى أن ذلك يعنى التزام المستأجر بدفع الأجرة كاملة على الرغم من وقوع التعرض القانوني من الغير ولا يحق له طلب التعويض أو الفسخ أو إنقاص الأجرة (بودرى وفال جـ١ بند ٥٥٢) في حين يذهب الرأي الراجح إلى أن هذا الشرط يعنى حرمان المستأجر من التعويض فقط مع احتفاظه بحقه في الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال لأن شرط الإعفاء من الضمان استثناء ولا يجوز التوسع في تفسيره (بلانيول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٢٥ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٧٦ ،د. السنهورى بند ٢٧٤).

[٢٨] د. السنهورى بند ٢٧٤ ص ٤٨٥.

[٢٩] كما لو كان المؤجر يعلم أن للغير حقاً على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر وأخفى عن عمد على سبيل الغش على المستأجر هذا الحق ، واشتراط إعفاء من الضمان أو تخفيف مسئوليته عنه ، فيكون شرط الإعفاء أو التخفيف باطلا عملاً بالمادة ٥٧٨ مدني التي تنص على أنه " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب ، إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان " وهذا ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة .

ثانياً : التعرض المادي الصادر من الغير :-

إذا كان التعرض الصادر من الغير تعرضاً مادياً لا يستند إلى حق يدعيه المتعرض ، فلا ضمان على المؤجر . وللمستأجر أن يواجه الاعتداء بما خوله القانون من وسائل ، كالتعويض ودعاوى وضع اليد . على أنه إذا كان التعرض المادي الصادر من الغير لا يد للمستأجر فيه ، وبلغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كان للمستأجر الحق في طلب الفسخ أو في إنقاص الأجرة ، على أساس أن المؤجر يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وأن الأجرة مقابل المنفعة في عقد الإيجار . وعلى ذلك نصت المادة ٥٧٥ مدني بقولها " ١- يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي مادام المتعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد .

٢- على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ".

وعلى ذلك يعتبر تعرضاً مادياً صادراً من الغير ، كل فعل مادي يقوم به هذا الغير ويخل بانتفاع المستأجر دون استناد الغير إلى حق يدعيه على العين المؤجرة كما لو قام أحد الجيران ببناء حائط حجب الضوء أو

الهواء عن العين المؤجرة أو منع المستأجر من دخول الأرض المزروعة والمؤجرة له بالقوة ، أو قام باغتصاب العين المؤجرة أو إتلاف محاصيل الأرض الزراعية المؤجرة ... الخ . كل هذه الأفعال المادية تعتبر تعرضاً مادياً لكون المتعرض لا يستند في تعرضه إلى حق يدعيه . ومن ثم فلا يضمن المؤجر هذا التعرض المادي لأنه لا يرجع إلى فعل منسوب إليه ولذلك يقع على المستأجر أن يدفع هذا التعرض بنفسه. فلا يسأل عنه المؤجر إلا إذا أمكن نسبة خطأ إليه أو أحد أتباعه أدى إلى حدوث التعرض كما لو حرض الغير على هذا التعرض . أو كان قد تعهد صراحة أو ضمناً للمستأجر بضمان التعرض المادي الصادر من الغير .

شروط عدم ضمان المؤجر للتعرض المادي الصادر من الغير :-

يشترط في عدم ضمان المؤجر التعرض المادي الصادر من الغير ما يلي :-

١- أن يكون التعرض صادراً من الغير ، ولا شأن للمؤجر أو أحد أتباعه به . أما إذا كان التعرض صادراً من المؤجر أو أحد أتباعه أو كان له يد فيه بأن كان راجعاً إلى خطئه أو خطأ أحد أتباعه كما لو حرض الغير على ذلك كان التعرض تعرضاً شخصياً لا يسأل عنه المؤجر [٣٠] . كما يسأل

(٣٠) بلانيول وريبير وتنك جـ١٠ بند ٥٢٢ ص ٧٠٧ ،د. عبد الباقي بند ١٦٨ ص ٢٦١..

المؤجر عن هذا التعرض لو أتاح الفرصة للمتعرض في القيام بتعرضه كإهمال البواب في مراقبة العين المؤجرة مما تسبب في سرقة العين .

٢- أن يكون التعرض الصادر من الغير تعرضاً مادياً لا يستند فيه المتعرض إلى أي حق يدعيه على العين المؤجرة كأن يترك مواشيه ترعى في الأرض المؤجرة أو يحطم نوافذ العين المؤجرة أو يحدث في ملكه ضوضاء تقلق راحة المستأجر .

٣- أن يقع التعرض بعد تسلم العين المؤجر للمستأجر وأثناء انتفاعه بها ، ويستوي في ذلك أن يكون التسليم فعلياً أو حكمياً . أما إذا وقع التعرض قبل التسليم فان المؤجر يلتزم بإزالته حتى يتمكن من الوفاء بالتزامه بالتسليم . وإذا وقع بعد التسليم لم يكن للمستأجر حق يقع عليه الاعتداء بل يكون الاعتداء واقعا على حق المؤجر أو على حق مستأجر أخر وعلى من وقع عليه الاعتداء دفعه [٣١] .

أثار التعرض المادي الصادر من الغير :-

إذا وقع التعرض المادي من الغير ترتب على ذلك أثار تظهر في ثلاث علاقات هي علاقة المستأجر بالمتعرض وعلاقة المؤجر بالمتعرض وعلاقة المؤجر بالمستأجر.

---

[٣١] د. السنهوري بند ٢٨٠ ص ٤٩٦ ، د. سليمان مرقس بند ١٧٣ ص ٣٨٣.

١- علاقة المستأجر بالمتعرض :-

ينتج عن عقد الإيجار ، حق شخصي للمستأجر مفاده انتفاعه بالعين المؤجرة . ومعنى ذلك أنه إذا وقع تعرض مادي من الغير للمستأجر أعتبر ذلك اعتداء على حق المستأجر يخوله حق مطالبة المتعرض بالتعويض عما أصابه من ضرر ، سواء كان هذا الضرر هو الحرمان من بعض المنفعة أو أي ضرر أخر . ويكون رجوع المستأجر على المتعرض في هذه الحالة بمقتضى قواعد المسئولية التقصيرية . كما أن للمستأجر ، أن يدفع تعرض الغير المادي بدعاوى وضع اليد فيجوز له أن يطلب استرداد الحيازة إذا كان المتعرض قد سلبها منه كما أن له أن يرفع دعوى منع التعرض أو وقف الأعمال الجديدة.

٢- علاقة المؤجر بالمتعرض :-

يعتبر تعرض الغير المادي للمستأجر اعتداء على حق المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة ومن ثم فليس للمؤجر أن يرجع على المتعرض بشيء لعدم وجود علاقة بينهما.

ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بموجب قواعد المسئولية التقصيرية

إذا ثبت وقوع الضرر من جانب المتعرض في حالتين :

أ- إذا نتج عن التعرض ضرر أصاب العين المؤجرة ذاتها أو ملحقاتها فيكون من حق المؤجر الرجوع بالتعويض على المتعرض عن الضرر الذي لحق العين المؤجرة بسبب التعرض على أساس قواعد المسئولية التقصيرية . مع ملاحظة أن المؤجر يرجع على المتعرض بالتعويض فى هذه الحالة بصفته مالكا وليس بصفته مؤجراً [٣٢] .

ب- إذا نتج عن التعرض حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة أو بملحقاتها ، جاز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بفسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة . وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يرجع على المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة وفقا لقواعد المسئولية التقصيرية . وكل هذا لا يخل بحق المستأجر في الرجوع على المتعرض بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب فسخ الإيجار قبل انقضاء مدته .

٣- علاقة المؤجر بالمستأجر :-

كما سبق أن ذكرنا أن المؤجر لا يلتزم بدفع التعرض المادي الصادر من الغير . ولكن إذا نتج عن التعرض المادي الصادر من الغير

---

(٣٢) د. السنهوري بند ٢٨٣ ص ٥٠١ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٧٢ ، د. خميس خضر بند ٦٠٠ ص ٧٨٣.

تلف العين المؤجرة ، التزم المؤجر بإصلاح هذا التلف احتراما منه لالتزامه بصيانة العين المؤجرة ، وذلك في حدود هذا الالتزام

وعلى الرغم من أن المؤجر لا يلتزم بضمان التعرض المادي الصادر من الغير ، إلا أن المؤجر ، وباعتبار أن عقد الإيجار من العقود الملزمة للجانبين ، يتحمل التبعة وفقا للقواعد العامة التي تقضي بتحمل المدين تبعة استحالة تنفيذ الالتزام بسبب قوة قاهرة .

وقد أورد المشرع تطبيقاً لهذا المبدأ في المادة ٥٧٥ / ٢ مدني التي جاء فيها " على أنه إذا وقع التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ".

ومعنى ذلك ، وكما جاء في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني تعليقاً على هذا النص أنه " إذا كان التعرض المادي لا يد للمستأجر فيه ، وبلغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين ، فيكون ذلك بمثابة قوة قاهرة تحول دون الانتفاع ، ويكون للمستأجر الحق في الفسخ أو إنقاص الأجرة . وهذه نتيجة منطقية للمبدأ القاضي بأن المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من الانتفاع وبأن الإيجار عقد مستمر تقابل الأجرة فيه المنفعة " [٣٣] .

---

[٣٣] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥١٦.

فيشترط إذن لسريان حكم نص المادة ٢/٥٧٥ مدني ألا يكون للمستأجر يد في وقوع التعرض من الغير . فمثلا إذا تحدى مشاعر الجماهير المتظاهرة فأبرمت النار في العين المؤجرة [(٣٤)] فلا يجوز له ، في هذه الحالة ، مطالبة المؤجر بالفسخ أو إنقاص الأجرة بل هو الذي يلزم بتعويض المؤجر عن التلف الذي لحق بالعين المؤجرة [(٣٥)] . ونفس الأمر لو كان المستأجر قد قصر في إخطار المؤجر بالاعتداء الذي وقع على العين المؤجرة في الوقت المناسب فيكون المستأجر مسئولاً عن تعويض الضرر الذي كان المؤجر يستطيع أن يتوقاه لو أن المستأجر أخطره بهذا التعرض في الوقت المناسب [(٣٦)] . ويشترط فضلاً عن ذلك أن يكون التعرض قد بلغ من الجسامة حداً يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بحيث لا يكون في استطاعة المستأجر دفع التعرض ببذل جهد معقول بكافة الوسائل الممكنة بما في ذلك اللجوء إلى السلطة العامة [(٣٧)] .

---

(٣٤) د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٠ ص ١٨٨.
(٣٥) د. السنهوري بند ٢٨٦ .
(٣٦) د. سليمان مرقس بند ١٧٣ ص ٣٨٤ هامش (٢٤٥).
(٣٧) د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

بعض صور التعرض الصادر من الغير :-

تشمل هذه الصور التعرض الصادر من مستأجر أخر للعين من نفس المؤجر (تزاحم أو تعدد المستأجرين لعين واحدة) والتعرض الصادر من جار مستأجر من نفس المؤجر أو من جار غير مستأجر من نفس المؤجر والتعرض الصادر من جهة حكومية .. جار غير مستأجر من نفس المؤجر والتعرض الصادر من جهة حكومية ..

١-تزاحم المستأجرين لعين واحدة(التعرض الصادر من مستأجر أخر للعين من نفس المؤجر)

تنص المادة ٥٧٣ مدني على أنه " ١- إذا تعدد المستأجرين لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية ، قبل أن يضع مستأجر أخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فانه هو الذي يفضل.

٢- فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض ".

تفترض هذه الحالة تعدد المستأجرون للعين الواحدة من مؤجر واحد كأن يؤجر المالك العين مرتين لشخصين مختلفين أو يؤجر الأصيل العين لمستأجر ويؤجرها النائب لمستأجر أخر، الأمر الذي يؤدى إلى قيام

التزاحم بينهم مما يوجب بيان من منهم يفضل الأخر . وهذه الحالة تختلف عن الحالة التي يتعدد فيها المستأجرون للعين الواحدة ولكن بعقود إيجار صادرة من أشخاص مختلفين بعضهم له حق التأجير والبعض الأخر ليس له ذلك كما هو الشأن في الإيجار الصادر من مالك والإيجار الصادر من غير مالك فتكون الأفضلية للمستأجر من مالك حتى ولو كان المستأجر من غير مالك هو الأسبق في وضع يده أو كان قد سجل عقد إيجاره.

أما الصورة التي نحن بصددها فهي حالة تأجير العين الواحدة ممن يملك سلطة التأجير لعدة مستأجرين كما لو قام مالك العين بتأجيرها مرتين إلى شخصين مختلفين أو قام الأصيل بتأجير العين لمستأجر وقام النائب بتأجيرها لمستأجر أخر .

شروط تطبيق نص المادة ٥٧٣ مدني :-

يشترط لقيام التزاحم المنصوص عليه فى المادة ٥٧٣ مدني ما يلي:-

١- أن يكون كل مستأجر من المستأجرين المتزاحمين قد استأجر نفس العين من مالك العين المؤجرة أو من شخص يملك حق تأجيرها . ومعنى ذلك أنه لو أستأجر شخص من مالك والأخر من غير مالك كانت الأفضلية للمستأجر من مالك ولو كان عقده تاليا للآخرين حتى ولو كان المستأجر من غير مالك كان قد وضع يده على العين

٢- يشترط لقيام التزاحم من جهة أخرى أن تكون مدة الإيجار واحدة لكل من المستأجرين ممن يملك حق الإيجار أو على الأقل أن تكون مدة أحدهما متداخلة في مدة الأخر . كما لو قام مالك العين بتأجيرها إلى شخصين مختلفين وأجر للأول في أول يناير ١٩٩٦ لمدة عشر سنوات وأجر للثاني عن المدة نفسها . أو أجر للأول من أول يناير ١٩٩٥ حتى نهاية ديسمبر ١٩٩٥ وأجر للثاني من أول فبراير ١٩٩٥ حتى نهاية ديسمبر ١٩٩٦ .

أما إذا كانت مدة المستأجر الثاني لاحقة لمدة المستأجر الأول وغير متداخلة فيها فلا يقوم التزاحم ولو كان عقدا الإيجار قد صدرا في وقت واحد كما لو أجرت العين لمستأجر لعام ١٩٩٥ (من أول يناير ١٩٩٥ حتى نهاية ديسمبر ١٩٩٥) والأخر لعام ١٩٩٦ (من أول يناير ١٩٩٦ حتى نهاية ديسمبر ١٩٩٦) حتى ولو كان عقدا الإيجار قد صدرا في أول يناير ١٩٩٥

مجال تطبيق نص المادة ٥٧٣ مدني :-

يتضح من نص المادة ٥٧٣ أن المشرع لم يجعل من أسبقية تاريخ الإيجار أساسا للمفاضلة بين المستأجرين ولو كان التاريخ ثابتا ، على أساس أن المستأجر دائن عادى والقاعدة أن الدائنين متساوون بغض النظر عن تواريخ نشوء حقوقهم (م ٢/٢٣٤ مدني) . بل جعل الأفضلية للدائن الذي يسبق إلى استيفاء دينه أي المستأجر الذي يسبق إلى وضع يده على

العين المؤجرة قبل غيره ،ولكن يشترط ألا يكون وضع اليد مصحوبا بالغش.فالمعيار الأول للتفضيل في هذا الصدد هو وضع اليد بغض النظر عن طبيعة الشيء المؤجر سواء كان منقولا أم عقاراً ولكن يضاف إلى هذا المعيار معيار أخر ، في حالة العقار ، هو التسجيل ولكن يشترط ألا يكون وضع اليد مصحوباً بالغش .

ويقصد بالغش التواطؤ بين المؤجر والمستأجر . بمعنى علم المستأجر وقت وضع يده بوجود المستأجر المزاحم السابق ، أي سبق تأجير العين لغيره وقت وضع يده على العين المؤجرة فيكفى إذن لنفى التزامه مع علم المستأجر بالإيجار السابق وقت وضع يده ، ولو علم بوجوده بعد ذلك [٣٨] . ويلزم كي يتوافر الغش أن يكون هذا العلم واقعاً على سبق تأجير العين حتى يكون المستأجر على علم بأنه يعتدي على حق غيره . أما إذا كان بعد ان أبرم عقده ، قد علم بأن المؤجر أجر العين لغيره بعقد لاحق فبادر إلى وضع يده فلا يعتبر غاشاً لأنه لا يعتدي على حق غيره [٣٩].

---

(٣٨) د. السنهورى بند ٢٩٠ ص ٥١٧،٥١٨،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٧٩ ص ٢٨٠،٢٨١ ، د. منصور مصطفى بند ١٩١ ص ٤٨٢. ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٢ ص ١٩٠ ومن الفقهاء من يذهب إلى القول بأنه لا يكفى مجرد علم المستأجر بوجود مستاجر سابق ، بل يلزم فوق ذلك أن يكون قد اتفق مع المؤجر على أن يسلمه العين متواطئا معه في ذلك أضرارا بحق المستأجر السابق
(د. محمد على إمام بند ١٦٠ ص ٣٨٨ ، د. عبد المنعم البدراوى ص ٤٠).

(٣٩) د. عبد المنعم الصدة ص ١٩١.

مع ملاحظة أنه لا يعتد بوضع اليد كأساس للتفضيل إلا إذا تم ذلك في حدود الوقت المعين للانتفاع بالشيء المؤجر . فإذا كان الشيء المؤجر منقولا كان معيار التفضيل ، إذن ، هو أسبقية وضع اليد .ولكن إذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين للمنقول،فلا يكون لهم فيما تعارضت حقوقهم الا طلب التعويض،بمعنى أنه إذا لم يقم المؤجر بتسليم المنقول لأحد المستأجرين المتزاحمين وطالباه معا به،فلا يكون لأحدهما حق التقدم على الآخر،ويقتصر الأمر على الحكم لكل منهما بتعويض على أساس ضمان الاستحقاق.

ونفس الأمر لو كان عقد أحدهما سابقا على عقد الآخر وعلم المستأجر الثاني بوجود المستأجر الأول،في هذه الحالة أيضا لن يستطيع المستأجر الثاني تسلم العين من المؤجر،وإذا تسلمها كان ذلك غشا،ومن ثم لا يعتد بهذا التسليم،بل تنزع منه العين ويحكم لكل من المستأجرين بالتعويض لعدم وجود سبب لتفضيل أحدهما على الآخر، أما إذا سلم المؤجر العين للمستأجر الأول،فان وضع يده يكون دون غش،ومن ثم يكون سببا لتفضيله على المستأجر الثاني.

أما إذا كان الشيء المؤجر عقاراً فان المشرع في المادة ٥٧٣ مدني يضيف معياراً أخر للتفضيل بجانب أسبقية وضع اليد هو التسجيل . وهذان المعياران يتعادلان من حيث الأهمية. فإذا وجد أحدهما فقط لدى أحد المستأجرين المتزاحمين دون أخر فضل من توافر له هذا المعيار .وان

اجتمعا كانت الأفضلية بحسب الأسبقية في التاريخ فلو تزاحم مستأجرين أحدهما سجل عقده والآخر لم يسجل ولم يضع يده على العين ، كانت الأفضلية لمن سجل ، وأن كان أحدهما وضع يده والآخر لم يضع ولم يسجل كانت الأفضلية لمن وضع يده . وإذا كان أحدهما سجل والآخر وضع يده كانت الأفضلية لمن هو الأسبق في التاريخ فإذا كان تسجيل العقد قد تم قبل وضع اليد فضل من سجل بشرط أن يكون المستأجر حسن النية وقت تسجيل عقده أي لا يعلم في هذا الوقت بأن العقار قد سبق تأجيره لمستأجر آخر قبل أن يبرم عقد إيجاره وإذا كان وضع اليد هو الأسبق في التاريخ على التسجيل فضل من وضع يده على العقار [٤٠] . مع ملاحظة أن المشرع في المادة ٥٧٣ قد وضع حكماً خاصاً بمستأجر العقار الذي تجدد وهو واضع يده على العقار المؤجر . ففيما يتعلق بمدة الإيجار الجديدة يزاحم غيره من المستأجرين من وقت انقضاء الإيجار الذي لحقه التجديد، ولا يعتبر وضع يده السابق على ذلك سبباً لتفضيله على المستأجرين الآخرين . فلو فرض أن شخصاً استأجر عقاراً لمدة خمس سنوات ووضع يده عليه وفى خلال هذه المدة أستأجر أخر نفس العقار لمدة خمس سنوات أخرى وسجل عقده ، ثم تجدد إيجار المستأجر الأول بعد انتهاء الخمس سنوات الأولى صراحة أو ضمناً فان المستأجر الثاني هو الذي يفضل لأن تسجيل عقده يسبق تاريخ التجديد ، لأن وضع اليد السابق على التجديد

---

(٤٠) د. السنهوري بند ٢٩١ ص ٥٢٢،٥٢١،د. سليمان مرقس بند ١٢٤ ص ٢٦٧، ٢٦٨ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٢ ص ١٩١.

لا يعتد به لكونه تنفيذاً للعقد الذي انتهى ومن ثم فالذي يعتد به للمفاضلة بين المستأجرين هو وضع اليد الذي يلحق التجديد باعتباره تنفيذاً للإيجار الجديد الذي تقوم المفاضلة بينه وبين الإيجار المسجل . وحيث أن التسجيل كان سابقا في التاريخ على التجديد فانه بذلك يسبق وضع اليد الخاص بالعقد المجدد، ولذلك تكون الأفضلية للمستأجر الذي سجل عقده .

وإذا كانت الأفضلية لمستأجر بسبب سبقه إلى تسجيل عقده ظل مفضلا على أي مستأجر آخر لكل مدة الإيجار ولو جاوزت تسع سنوات.

أما إذا ثبتت الأفضلية لمستأجر بسبب وضع يده ، فان كان الإيجار لمدة لا تجاوز تسع سنوات ظل المستأجر مفضلا لكل المدة بالنسبة إلى أي مستأجر أخر ولو كان عقده مسجلاً . أما إن كان الإيجار لمدة تزيد على تسع سنوات فيفضل المستأجر بالنسبة إلى التسع سنوات الأولى ، في حين أن المدة التي تجاوز التسع سنوات لا يكون فيها الإيجار نافذا في حق المستأجر الذي سجل عقده حيث يعتبر من الغير بالمعنى المقصود في قانون الشهر العقاري [٤١] فلو فرض أن مدة إيجار المستأجر المسجل لعقد هو ثلاث عشرة سنة وأن مدة إيجار المستأجر واضع اليد هو عشر سنوات ، فيفضل واضع اليد ، ويسلم العين مدة تسع سنوات ،ثم تسلم العين للمستأجر المسجل الذي يبقى له من مدة إيجاره أربع سنوات فينتفع بالعين

---

[٤١] د. السنهوري بند ٢٩١ ص ٥٢٤ ،د. سليمان مرقس بند ١٢٤ ص ٢٧٢،د. منصور مصطفى بند ١٩١ ص ٤٨٦ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٢ ص ١٩٢.

هذه المدة المتبقية . مع ملاحظة أنه لو سجل واضع اليد هو الآخر عقده لكان إيجاره ساريا لمدته ، أي لمدة عشر سنوات ثم تسلم العين بعد ذلك إلى المستأجر الآخر لينتفع بها المدة المتبقية من عقده وهى ثلاث سنوات .

وإذا ثبتت الأفضلية لمستأجر دون الآخر على التفصيل السابق ذكره كان للمستأجر الذي لم تثبت له الأفضلية حق الرجوع على المؤجر وفقا للقواعد العامة ، فله أن يطلب الفسخ بسبب عدم تنفيذ المؤجر تجاهه لالتزامه بتمكينه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فضلا عن حقه في التعويض ان كان له مقتض .

أما إذا تزاحم مستأجران ولم يوجد سبب لتفضيل أحدهما على الآخر ، بأن لم يسبق أحدهما الآخر في وضع يده أو في التسجيل لم يبقى لهما فيما تعارضت فيه حقوقهما سوى الرجوع على المؤجر بالتعويض . وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني تعليقا على المادة ٥٧٣ " وزاد المشروع أيضا الفقرة الثانية من هذه المادة ، وقد عرض فيها للفرض الذي لا يوجد فيه سبب لتفضيل أحد المستأجرين ، فان كانوا كلهم لم يسجلوا ولم يضعوا يدهم ، أو كان أحدهم وضع يده في الوقت الذي سجل فيه الآخرون .. فإذا لم يكن هناك غش ، لم يكن للمستأجرين فيما

تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض ، وهذا هو الحل الممكن المعقول " [٤٢] .

٢- التعرض القانوني الصادر من جار مستأجر من نفس المؤجر :-

يقصد بذلك التعرض الصادر مستأجر لعين أخرى من نفس المؤجر مجاورة للعين المستأجرة . كما لو وجد منزل مكون من عدة شقق مملوك لشخص واحد وقام بتأجير شققه إلى مستأجرين متعددين . فإذا صدر من أحد الجيران تعرض قانوني لجار له ، واستند في تعرضه إلى حق يدعيه ومستمد من عقد الإيجار ، فيكون المؤجر ضامناً لهذا التعرض وللمستأجر أن يرجع عليه وحده [٤٣] مثال ذلك أن يدعى الجار أن له وحده حق استعمال الأجزاء المشتركة في المنزل كالمصعد أو سطح المنزل بدعوى أن المؤجر أباح له وحده دون غيره الانتفاع بهذه الأجزاء المشتركة . وللمؤجر إذا رجع عليه المستأجر المتعرض له ، حق الرجوع بدوره على المستأجر المتعرض بغير حق ، يطالبه بالكف عن تعرضه والتعويض [٤٤] .

أما إذا كان المنزل مملوك لأشخاص مختلفين أجر كل منهم الشقة المملوكة له لمستأجر مختلف . فلا يعتبر هؤلاء جيرانا مستأجرين من مؤجر واحد ، ولكنهم جيران مستأجرون من مؤجرين . مختلفين ومن ثم فلا

---

[٤٢] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥١١.
[٤٣] د. السنهوري بند ٢٩٥ ص ٥٢٩ ، ٥٣٠ ، د. الصدة بند ١٣٣ ص ١٩٣.
[٤٤] بودري وفال جـ ١بند ٥٧٦ ؛ بلانيول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٢٦.

يكون المؤجر مسئولا عن التعرض الصادر من الجار المستأجر في هذه الحالة لأن العبرة، في الجار، بوحدة المؤجر وتعدد المستأجرين وليس بوحدة المنزل وتعدد المستأجرين [٤٥] .

٣- التعرض المادي الصادر من جار مستأجر من نفس المؤجر :-

إذا صدر من الجار المستأجر تعرض مادي غير مستند إلى حق يدعيه لجار آخر مستأجر من نفس المؤجر على التفصيل السابق ، كما لو ترك صنبور المياه في شقته مفتوحاً فتسربت المياه إلى الطبقة التي تحتها ، أو زاحم المستأجر في صناعته مع تعهده بالامتناع عن ذلك في عقد الإيجار، أو أدار في العين المؤجرة عملاً مقلقا للراحة ، أو أهان المستأجر الآخر، أو غير ذلك من أعمال التعرض المادي ، سواء كان الضرر المترتب عليها مادياً أو معنوياً . فقد انقسم الفقه حول مدى جواز ضمان المؤجر لهذا التعرض المادي .

فذهب رأى إلى عدم مسئولية المؤجر وفقا للقواعد العامة عن هذا التعرض ،لأنه لا يضمن التعرض المادي الصادر من الغير ، ومن ثم فلا يكون أمام من وقع عليه التعرض سوى الرجوع على المتعرض بمطالبته

---

[٤٥] بودرى وفال جـ١ بند ٥٨٣ ،د السنهورى بند ٢٩٣ ص ٥٢٩ ،د عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٨٣ ص ٢٨٤

بالكف عن تعرضه والتعويض عن الضرر الناتج عن ذلك . وليس له الرجوع على المؤجر [٤٦] .

في حين يذهب الرأي الآخر إلى أن المؤجر يضمن هذا التعرض على الرغم من أن تعرضه مادي ، طالما أنه صادر من مستأجر منه ، لأن المتعرض لا يعتبر من الغير بالنسبة إلى المؤجر فهذا الأخير هو الذي أجر له وسهل له الطريق للتعرض . وخطأ المتعرض في تعرضه يعتبر خطأ عقديا يسأل عنه طبقا لقواعد المسئولية العقدية أمام المؤجر نفسه ، فإذا رجع المستأجر المتعرض له على المؤجر كان لهذا الأخير حق الرجوع على المستأجر المتعرض بالتعويض كما أن له أن يطالبه بالكف عن تعرضه ، بل وله فضلا عن ذلك أن يطلب فسخ عقد إيجاره لإخلاله بالتزامه كمستأجر،على أساس أن هذا الأخير يعتبر في هذه الحالة من أتباع المستأجر والمؤجر يضمن التعرض المادي الصادر من أتباعه [٤٧] .

---

[٤٦] بودرى وفال جـ١ بند ٥٨٠ ، بلاينول وريبير وبولانجيه جـ٢ بند ٢٧٠٦ ،د. محمد كامل مرسى بند ١٢٤ ص ١٥٢ ، د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٣ ص ١٩٣.

[٤٧] د. السنهورى بند ٢٩٧ ص ٥٣١ وما بعدها، د. سليمان مرقس بند ١٧١ ص ٣٧٦ ، ٣٧٧ ،د. محمد علي أمام بند ٩٧ ص ٢٢٩ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ٧١،د. منصور مصطفى بند ١٩١ ص ٤٨٩ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٨٢ ص ٢٨٩ . وقد عبرت عن ذلك المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني تعليقا على المادة ٥٧١ بقولها " ويلاحظ أن المؤجر لا يكون مسئولا عن التعرض المادي الصادر من الجيران إلا إذا كان هو الذي أجر لهم ، فيكونون من أتباعه " (مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٠٧).

٤- التعرض الصادر من جار غير مستأجر من نفس المؤجر :-

في هذا الفرض يوجد مستأجرون متعددون من مؤجرين مختلفين ولو كانوا في منزل واحد ، وبالتالي يخرج الجيران المستأجرون من مؤجر واحد ولو كانوا في منازل متفرقة . ويستوي أن يكون المتعرض مالكا للعين المؤجرة أو مستأجرا لها أو منتفعا بها بأي وصف آخر، المهم أنه جار للمستأجر المتعرض له (٤٨) .

فإذا وقع التعرض من الجار على العين المؤجرة وكان مستنداً منه إلى حق يدعيه متعلق بالعين كان تعرضاً قانونياً صادراً من الغير يضمنه المؤجر فان لم يفعل التزم بضمان الاستحقاق . وفى هذه الحالة يجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بالفسخ أو بإنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض . كما يجوز للمستأجر دفع هذا التعرض بنفسه في الأحوال التي يجوز له فيها ذلك على التفصيل السابق بيانه .

وإذا وقع تعرض مادي من الجار على العين المؤجرة دون أن يستند إلى حق يدعيه على العين المؤجرة كان تعرضاً مادياً صادراً من الغير لا يضمنه المؤجر ، لأن الجار في هذه الحالة لا يعتبر من أتباع المؤجر لكونه ليس مستأجراً منه ومن ثم فلا يضمن تعرضه المادي . وفى هذه الحالة

(٤٨)د السنهوري بند ٢٩٨ ص ٥٣٤ ،د عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٨٣ ،د عبد المنعم الصدة بند ١٣٤ ص ١٩٣، ١٩٤ .

يجوز للمستأجر دفع التعرض بنفسه ، مع ملاحظة أنه إذا وقع هذا التعرض المادي من الجار بسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، كان لهذا الأخير ، تبعاً للظروف وطبقا لنص المادة ٥٧٥ /٢ مدني أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

وأما إذا اقتصر تعرض الجار على حدود العين المؤجرة وكان تعرضاً مادياً لا يستند فيه إلى حق يدعيه ، كان تعرضاً مادياً يأخذ حكم التعرض المادي الواقع على العين المؤجرة ومن ثم ، فلا يضمنه المؤجر ، كما لو أدار سراً الجار محلاً للدعارة ، أو لعب القمار أو أحدث ضوضاء في المكان الذي يقطنه فأزعج المستأجر . وفى حالة ما إذا وقع هذا التعرض المادي بسبب لا يد للمستأجر فيه وكان من الجسامة بحيث يحرمه من الانتفاع بالعين المؤجرة جاز له أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة تبعاً للظروف عملا بالمادة ٢/٥٧٥ مدني .

ولكن إذا كان تعرض الجار ، قد اقتصر على حدود العين المؤجرة، ولكنه كان تعرضاً قانونياً يستند فيه إلى حق يدعيه ، فقد انقسم الفقه حول مدى جواز التزام المؤجر بضمان هذا التعرض . فذهب فريق من الفقهاء إلى القول بأن المؤجر يلتزم بضمان تعرض الجار القانوني [٤٩] . في حين

---

[٤٩] بودرى وفال بند ٥٩٤ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٨٣ ،د. محمد على أمام بند ٩٨ ص ٢٣٠.

يذهب البعض الأخر إلى أن التعرض هنا يظل تعرضاً مادياً لأن الجار لا يستند في تعرضه إلى حق يدعيه متعلقا بالعين المؤجرة ، بل إلى حق يدعيه متعلقاً بالعين التي يوجد هو فيها . على أساس أن شرط التعرض القانوني الصادر من الغير الذي يضمنه المؤجر هو أن يدعى الغير أن له حقا متعلقا بالعين المؤجرة ذاتها سواء كان حقاً شخصياً أو عينياً . فلو بنى الجار في أرضه أو في منزله حائطا ترتب عليه حجب الضوء والهواء عن المستأجر ، أو أدار بجوار العين المؤجرة محلا مقلقاً للراحة أو ضاراً بالصحة العامة ، مما يخل بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، فان ذلك لا يعتبر تعرضاً قانونياً يضمنه المؤجر بل هو تعرض مادي لا يضمنه المؤجر . ومن ثم فلا يضمن المؤجر مثل هذا التعرض، وليس للمستأجر إلا أن يطالب الجار بالكف عن هذه الأعمال إذا لم يكن له حق في القيام بها ، وبالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء ذلك ، أما إذا كان للجار حق فى القيام بهذه الأعمال وكانت من المساحة بحيث تحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة فللمستأجر تطبيقا للمادة ٢/٥٧٥ مدني وتبعاً للظروف أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة (٥٠) .

---

(٥٠) بلاينول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٢٨ ، ٥٢٩ ص ٧٢٢،٧٢٣ ،د. السنهورى بند ٣٠١ ص ٥٣٨،٥٣٩ ،د. محمد كامل مرسى بند ١٢٦ ص ١٥٥ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ٧٢.

٥- التعرض الصادر من جهة حكومية :-

تنص المادة ٥٧٣ من التقنين المدني على أنه " إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره".

فالتعرض الصادر من جهة حكومية قد يكون بناء على مالها من حقوق السلطة العامة وقد يكون بمقتضى حق من الحقوق الخاصة التي تتقرر للأفراد . فإذا كان تعرضها مستنداً إلى حق من حقوقها الخاصة التي تثبت للأفراد أي باعتبارها شخصاً معنوياً عادياً ، كان تعرضها تعرضاً قانونياً يضمنه المؤجر كما لو تعرضت الجهة الحكومية لمستأجر مدعية أنها تملك العين المؤجرة ملكية خاصة ففي هذه الحالة يضمن المؤجر هذا التعرض ويكون مسئولاً عن فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة فضلاً عن مسئوليته عن تعويض المستأجر .

وأما عن الأعمال التي تصدر من الجهة الحكومية بمالها من حقوق السلطة العامة والتي يترتب عليها الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو حرمانه منها كما لو قامت بأجراء بعض الأعمال والإصلاحات في

الطرق العامة والتي ترتب عليها حجب الضوء والهواء عن نوافذ العين المؤجرة بسبب تعلية الطريق العام ، فترتب على ذلك الإخلال بانتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو إذا نزعت الدولة ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة فترتب على ذلك حرمان المستأجر من الانتفاع بها حرمانا كليا. ففي هذه الحالات لا يعتبر عمل الجهة الحكومية تعرضاً قانونياً لكون الجهة الحكومية لا تستند في عملها ذلك إلى حق خاص تدعيه متعلقا بالعين المؤجرة بل هي تستند في ذلك إلى مالها من حقوق السلطة العامة ، بل يعتبر تعرضاً ماديا بمثابة القوة القاهرة التي لا يكون المؤجر ملتزماً بضمانها، طالما لم يكن هذا التعرض راجعا إلى خطأ المؤجر ، فهي تجعل تنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع مستحيلا ، وهذه الاستحالة يتحمل تبعتها المؤجر ، فإذا ترتب على عمل صدر من الجهة الحكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة أو حرمان المستأجر كليا من هذه المنفعة جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة . فضلاً عن حقه في مطالبة المؤجر بالتعويض إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر بسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه ، كما لو قصر المؤجر في صيانة المنزل حتى صار أيلا للسقوط فهدمته الإدارة ففي هذه الحالة يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الأضرار التي أصابته بالإضافة إلى حقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة كل ذلك ما لم يوجد اتفاق يقضي بغيره (م /٥٧٤ مدني).

أما إذا كان نقص المنفعة الناتج عن قيام الجهة الحكومية بهذه الأعمال يسيراً فلا يكون هناك مبرر للفسخ أو إنقاص الأجرة [51] .

ولقاضى الموضوع سلطة تقديرية ما إذا كان نقص المنفعة نقصاً كبيراً يبرر الفسخ أو إنقاص الأجرة أم يسيراً لا يبرر ذلك .

وعلى الرغم من أن نص المادة ٥٧٤ قد جاء فيه " عمل من جهة حكومية في حدود القانون " فليس معنى ذلك أن حكمه لا ينطبق عندما يكون عمل الجهة الحكومية مخالفاً للقانون ، بل هو يكون واجب التطبيق من باب أولى في حالة مخالفة القانون ، لأنه إذا كان المؤجر لا يضمن التعرض من جهة حكومية في حدود القانون لأنه يعتبر بمثابة قاهرة ، فانه من باب أولى لا يضمن تعرضها المخالف للقانون .ومن ثم فلا فارق في الحالتين ، إلا أنه يكون من حق المستأجر الرجوع على الجهة الحكومية بالتعويض إذا كان لتعرضها مخالفاً للقانون أما إذا كان تعرضها في حدود القانون فلا يجوز له ذلك إلا إذا كان القانون يخوله الحق في التعويض كما لو تم نزع الملكية للمنفعة العامة. كل ذلك إذا كان تعرض الجهة الحكومية للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة

[٥١] نقض مدني في ١٩٧٨/١٢/١٤ - مجموعة أحكام النقض س ٢٩ رقم ٣٧٦ ص ١٩٣٥.

ولكن ما هو الحل في حالة امتناع الجهة الحكومية عن منع الترخيص للمستأجر لإدارة المكان المؤجر أو سحبها لهذا الترخيص ؟

للإجابة على هذا التساؤل لابد من التفرقة بين فرضين

الفرض الأول :-

أن يكون المستأجر قد استوفى كافة الشروط اللازمة للحصول على الترخيص بمباشرة الحرفة أو المهنة التي استأجر من أجلها العين المؤجرة ومع ذلك رفضت الإدارة الترخيص أو سحبته . في هذه الحالة يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، كما يجوز له أن يرجع بالتعويض على الجهة الحكومية ، مع ملاحظة أنه لا يجوز له أن يرجع على المؤجر بالتعويض إلا إذا كان هذا الأخير قد تعهد له بالحصول على الترخيص .

الفرض الثاني :-

أما إذا كان رفض طلب المستأجر الحصول على الترخيص أو سحبه منه راجعاً إلى تقصيره في استيفاء الشروط اللازمة للحصول على الترخيص فلا يحق له طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة . ونفس الحكم لو كان سبب رفض الترخيص يرجع إلى أن عقد الإيجار لا يسمح بالانتفاع الذي رفضت الإدارة الترخيص به كما لو كان المستأجر قد استأجر منزلاً لأغراض سكناه ثم جعل منه فندقاً أو ملهى ورفضت الإدارة الترخيص

لذلك، فلا يحق للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة في هذه الحالة .

الفرع الثالث

ضمان التعرض في الفقه الإسلامي

لا يجوز للمؤجر في الفقه الإسلامي الاعتداء على حقوق المستأجر كما لا يجوز للغير أيضا الاعتداء على حقوق المستأجر .

بيد أن الفقه الإسلامي يختلف في تنظيمه لضمان الاعتداء على حقوق المستأجر عن القانون المدني حيث ينظر الفقه الإسلامي إلى التعدي على المنفعة المؤجرة دون تلك الأفعال التي لا شأن لها بالمنفعة.

فإذا وقع تعدى لحقوق المستأجر ، فإما أن يكون التعدي الذي وقع على حقوق المستأجر بحق وفى هذه الحالة تسرى أحكام إيجار ملك الغير في الفقه الإسلامي ، فتنطبق عليه أحكام الفضالة . وإيجار الفضولي باطل ولا يترتب عليه أثر من أثار العقد الصحيح عند الشافعية والحنابلة في حين أنه ينعقد صحيحاً موقوفا على إجازة المالك ، فان أجازه نفذ في حقه وان لم يجزه بطل ولم تترتب عليه أثار العقد الصحيح عند الحنفية والمالكية [1] .مع ملاحظة أن للأجرة في هذه الحالة أحكاماً خاصة ففي البدائع " فلا تنفذ إجارة الفضولي لعدم الملك والولاية لكنه ينعقد موقوفاً على إجازة المالك

[1] د.عبد الناصر العطار بند ١٤٤ مكرر (٤) ص ٥٢٥، ٥٢٦.

عندنا خلافاً للشافعي كالبيع .... ثم الإجازة إنما تلحق الإجارة الموقوفة بشرائط ذكرناها في البيع منها قيام المعقود عليه . وعلى هذا يخرج ما إذا أجر الفضولي فأجاز المالك العقد أنه لو أجاز قبل استيفاء المنفعة جاز وكانت الأجرة للمالك لأن المعقود عليه ما فات ، ألا ترى أنه لو عقد عليه ابتداء بأمره جاز ، إذا كان محلاً لإنشاء العقد عليه كان محلاً للإجارة ، إذ الإجازة اللاحقة كالوكالة السابقة وإن أجاز بعد استيفاء المنفعة لم تجز إجازته وكانت الأجرة للعاقد ، لأن المنافع المعقود عليها قد انعدمت ، ألا ترى أنها قد خرجت عن احتمال إنشاء العقد عليها فلا تلحقها الإجازة" [٢] .

وفى المدونة الكبرى لمالك " قلت أرأيت إن أكريت الدار سنة بمائة دينار ولم أقبض الكراء حتى سكن المتكاري نصف سنة ثم استحق رجل الدار ، لمن يكون كراء الشهور الماضية فى قول مالك ؟ قال للمكري الذي استحقت الدار من يديه . والذي استحق الدار لن يخرجه وينقض الكراء ، فان أحب الذي استحق الدار أن يمضى الكراء أمضاه ، ولم يكن للمتكاري أن ينقص الكراء " [٣]

أما إذا كان التعدي على حقوق المستأجر بدون حق فان التعدي في هذه الحالة يعتبر غصباً ، سواء كان واقعاً من المؤجر أو من أحد أتباعه أو من الغير . وللغصب أحكام خاصة فى الفقه الإسلامي ففي الهداية للأحناف

---

(٢) البدائع جـ ٤ ص ١٧٦ ، ١٧٧.
(٣) المدونة الكبرى لمالك جـ ١٤ ص ٨٢.

" على الغاصب رد العين المغصوبة " (٤) وإذا كانت العين المغصوبة عقاراً فان " ما نقصه منه بفعله أو سكناه ضمنه " (٥) وإذا لم يتمكن المستأجر من الاستيفاء بأن منعه المالك أو الغير أو سلمه المؤجر الدار مشغولة بمتاعه فلا يجب على المستأجر الأجر (٦) أما إذا تسلم المستأجر الدار فعليه الأجرة وأن لم يسكنها وإذا غصبها منه غاصب سقطت عنه الأجرة (٧) . وعند الشافعية " لو دخل داره وأزعجه عنها فخرج سها ... أو أزعجه وقهره على الدار ولم يدخل فغاصب ... وعلى الغاصب الرد للمغصوب ... فان تلف عنده بآفة أو أتلاف ، ضمنه " (٨) " وتخليص المغصوب ابتداء ودواما ... فهو على المؤجر . وكذا دفع حريق . ونهب نعم إن سهل على المستأجر الدفع بلا مشقة لزمه ، فان قصر ضمن كالوديع " (٩) " وليس للمستأجر مخاصمة الغاصب ، إلا إذا تعذرت مخاصمة المالك أو خاصم بدعوى

---

(٤) الهداية جـ٤ ص ١٠.

(٥) المرجع السابق ، الموضع السابق .

(٦) تكملة فتح القدير جـ ٧ ص ١٥٧.

(٧) لأن تسليم المحل أنما أقيم مقام تسليم المنفعة للتمكن من الانتفاع ، فإذا فات التمكن فات التسليم وانفسخ العقد فسقط الأجر ، وان وجد الغصب فى بعض المدة سقط الأجر بقدره إذ الانفساخ في بعضها " الهداية جـ٣ ص ١٧٠.

(٨) حاشية القليوبى وعميرة على المنهاج جـ٣ ص ٢٧،٢٨.

(٩) المرجع السابق ص ٧٩.

استحقاق المنفعة " (١٠) وغصب العين المؤجرة يجيز للمستأجر فسخ الإيجار وإذا عادت العين وبقى من المدة شئ استوفاه ولزمه أجرته (١١) .

وعند المالكية في حاشية الدسوقي " أعلم أن محل الفسخ الإجارة بغصب العين المستأجرة أو غصب منفعتها إذا شاء المستأجر ، وإن شاء بقى على إجارته .فان فسخها كان لمالك الذات المغصوبة الأجرة على الغاصب وإن أبقاها من غير فسخ صار ذلك المستأجر مع الغاصب إذا زرع أو سكن بمنزله المالك فتكون الأجرة له .... والظاهر أن المستأجر إذا كان يقدر على تخليص ما غصب منه بمال ولم يفعل ، فان الإجارة لا تنفسخ بمنزلة ما إذا كان الغاصب تناله الأحكام ، ويرجع على ربه بما خلص به " (١٢) " أما إذا غصب أجنبي بعض المنفعة وكانت تناله الأحكام فلا فسخ للمكترى ، والكراء جميعه على المكترى على أن يرجع على الأجنبي بكراء المثل فيما سكنه ، بخلاف ما إذا كان الغاصب لا تناله الأحكام وغصب بعض المنفعة فلا يلزم المكترى جميع الكراء ، بل يحط عنه بقدر ما سكن الغاصب " (١٣) .

---

(١٠) المرجع السابق ص ٨٥.
(١١) حاشية القليوبى وعميرة على المنهاج جـ ٣ ص ٨٥ حيث جاء فيها " كلما مضى زمن مع الغصب فيه لافيما بقى منها ، فهي تنفسخ شيئا فشيئا فيتجدد له الفسخ ... أعادت العين وبقى من المدة شئ استوفاه ولزمه أن لم يكن فسخ منه ".
(١٢) حاشية الدسوقي جـ٤ ص ٣١.
(١٣) المرجع السابق ص ٥١.

وعند الحنابلة في المغنى أن " إذا استأجر عقاراً مدة فسكنه بعض المدة ثم أخرجه المالك ومنعه تمام السكنى فلا شئ له من الأجرة " [١٤] . وإذا منع المؤجر المستأجر من منفعة العين لم تنفسخ الإجارة ولكن يثبت للمستأجر خيار الفسخ ، وان عادت العين في أثناء المدة استوفى ما بقى منها ، فان أنقضت المدة انفسخت الإجارة لفوات المعقود عليها [١٥] . وفى حالة غصب العين المؤجرة يكون للمستأجر حق الفسخ لأن فيها تأخير حقه [١٦]

المطلب الثاني

التزام المؤجر بضمان العيوب الخفية وفوات الوصف

تنص المادة ٥٧٦ مدني على أنه " ١- يضمن المؤجر للمستأجر جميع مايو جد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص من هذا الانتفاع نقصاً كبيراً ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى

---

(١٤) المغنى جـ٥ ص ٣٧١.

(١٥) المغنى جـ٥ ص ٣٧٢ حيث جاء فيه " وإذا أخذ المؤجر العين وهرب بها أو منعه استيفاء المنفعة من غير هرب لم تنفسخ الإجارة ، ولكن يثبت للمستأجر خيار الفسخ ، فان فسخ فلا كلام ، وان لم يفسخ انفسخت الإجارة بمضي المدة يوما فيوما ، فان عادت العين في أثناء المدة استوفى ما بقى منها ، فان انقضت المدة انفسخت الإجارة بفوات المعقود عليه ".

(١٦) المرجع السابق ص ٣٧٤ ، ٣٧٥ فقد ورد فيه " أن تغصب العين المستأجرة فللمستأجر الفسخ ، لأن منها تأخير لحقه ، فان فسخ فالحكم فيه كما لو انفسخ العقد بتلف العين سواء وان لم يفسخ حتى انقضت مدة الإجارة فله الخيار بين الفسخ والرجوع بالمسمى ، وبين البقاء على العقد ومطالبة الغاصب بأجر المثل ، لأن المعقود عليه لم يفت مطلقا بل إلى بدل وهو القيمة ".

العرف بالتسامح فيها، وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد صراحة بتوافرها أو عن خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره

٢-ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد اخطر به أو علم به وقت التعاقد..

ومن هذا النص يستفاد انه إذا وجد في العين المؤجرة عيب خفي توافرت شروطه أو فات على المستأجر وصف العين، كان المؤجر مسئولا عن ذلك، ولكنه لا يضمن العيب إذا كان المستأجر قد اخطر أو علم به وقت التعاقد.

وتنص المادة ٥٧٧ مدني على انه ١-إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أنه يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقه المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر.

٢-فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويض ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العيب ".

ومعنى هذا النص أن المؤجر، في حالة وجود عيب خفي أو فوات وصف العين على المستأجر يكون مسئولا عن فسخ الإيجار أو إنقاص

الأجرة، كما يكون مسئولا عن التنفيذ العيني إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظه كما يكون مسئولا عن التعويض ما لم يثبت انه كان يجهل وجود العين .

هذا ويلاحظ أن أحكام ضمان العيوب الخفية في نصوص البيع تعتبر الأصل الذي يرجع إليه فيما لم يرد فيه نص خاص في نصوص عقد الايجار ما لم يتعارض مع طبيعة عقد الإيجار

وعلى ذلك تنقسم الدراسة في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع تتناول في الفرع الأول ماهية العيب الموجب للضمان وشروطه وفى الفرع الثاني الآثار المترتبة على قيام الضمان وفى الفرع الثالث ضمان العيوب وفوات الوصف في الفقه الإسلامي

الفرع الأول
ماهية العيب الموجب لضمان المؤجر وشروطه

أولا تعريف العيب الخفي :-

لم يبين المشرع المقصود بالعيب الخفي في عقد الإيجار ، ولكن جرى الفقه والقضاء على تعريف العيب بأنه الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للشيء المؤجر أو ملحقاته. ومن أمثله العيب الخفي وجود رطوبة زائدة إلى درجة تضر بصحة الأشخاص العاديين، أو تكون مرافقه

الجوهرية فاسدة، أو يوجد خلل بحوائطه أو توجد به حشرات كثيرة بدرجة غير عادية أو روائح كريهة [١].

ويأخذ حكم العيب فوات الوصف المرغوب فيه ، فيكون المؤجر مسئولاً عن خلو العين من الصفات التي تعهد صراحة بتوافرها في العين المؤجرة وكذلك يكون مسئولاً من خلو العين من الصفات التي لم يتعهد صراحة بتوافرها ، ولكنها مما يقتضيها الانتفاع بالعين المؤجرة

ويجب التميز بين غلط المستأجر في صفه جوهرية في العين المؤجرة وبين العيب الخفي فيها الموجب لضمان المؤجر فتعتبر ، العين المؤجرة معيبة إذا وجدت بها آفة طارئة، كأن يكون استهلاك السيارة المؤجرة من البنزين جسيماً يفوق الحد المألوف في مثيلاتها [٢] . أما إذا وجدت العين المؤجرة على فطرتها السليمة ولكن ثار في ذهن المستأجر وهم يصور له العين على غير حالتها الحقيقية ، حيث يعتقد أن العين تتصف بصفة جوهرية في نظره ، ولكنها في الواقع خالية منها ، فلا يعتبر تخلف هذه الصفة عيباً في العين المؤجرة يضمنه المؤجر ، بل هو عيب في رضا المستأجر نفسه ، كما لو أعتقد أن العين المؤجرة بحرية ، وكان هذا أمراً

---

[١] د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٩ ص ٢٠١،٢٠٠، د.عبد الناصر العطار بند ١٤٢ ص ٤٧٦ د.سليمان مرقس بند ١٨٩ ص ٤٢٣

[٢] د. سليمان مرقس بند ١٨٩ ص ٤٢٣.

جوهريا بالنسبة له ثم اكتشف أنها قبلية فيكون قد وقع في غلط [٣] .أو اعتقد أن محرك السيارة المؤجرة ٦٠ حصاناً في حين أن قوتها ٤٠ حصاناً فقط [٤] .كل ذلك لا يعتبر عيباً في الشيء المؤجر بل هو عيب في رضا المستأجر بسبب ما ثار في ذهنه من وهم صور له الشيء المؤجر على غير حالته الحقيقية .

ثانياً: شروط العيب الموجب لضمان المؤجر :-

يلزم لقيام التزام المؤجر بالضمان توافر ثلاثة شروط في العيب هي أن يكون مؤثراً وخفياً وغير معلوم للمستأجر ..وعلى ذلك فلا يشترط أن يكون العيب قديماً أي موجوداً وقت التسليم . فالمؤجر يضمن العيب ولو كان حدث بعد التسليم . وفى هذا يختلف الإيجار عن البيع لأن البائع لا يضمن إلا العيب القديم الموجود قبل التسليم .

ويرجع سبب هذا الاختلاف إلى طبيعة عقد الإيجار باعتباره عقد زمني يظل المؤجر ملتزما طوال مدته بأن يضمن للمستأجر الانتفاع الكامل والهادئ بالعين المؤجرة . ومن ثم فإذا طرأ على العين عيب في أثناء مدة الإيجار كان المؤجر ضامنا له لأن المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة [٥] .

---

(٣) د. عبد المنعم الصدة بند ١٣٩ ص ٢٠١.

(٤) د. سليمان مر قس - المرجع السابق - الموضع السابق .

(٥) ، د. سليمان مر قس بند ١٩٠ ص ٤٢٨ وأنظر مع ذلك د. منصور مصطفى حيث يرى أن العيب الطارئ بعد العقد يختلط بالتلف الذي يستوجب الترميم ويضمنه المؤجر

وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " ولا يشترط في العيب أن يكون قديماً أي موجوداً وقت العقد . فالعيب الحادث مضمون كالعيب القديم ، بخلاف البيع ، وذلك لأن المؤجر ملتزم بتعهد العين بالصيانة ، فلو وجد عيب وجبت إزالته " (٦) .

ويلاحظ أن المؤجر لا يضمن العيب الذي يلحق بالعين المؤجرة بعد العقد إذا كان حدوثه قد تم بخطأ المستأجر، وان كان عبء إثبات الخطأ يقع على عاتق المؤجر (٧) ومن ثم فلا يضمن العيب الذي نشأ بسبب أن المستأجر لم يطلب من المؤجر إجراء الترميمات الضرورية في الوقت المناسب (٨) .

وفيما يلي نتناول **شروط العيب الموجب للضمان** .

الشرط الأول : أن يكون العيب مؤثراً:-

يضمن المؤجر للمستأجر " جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيراً " (م/٥٧٦ /١ مدني) . ومعنى ذلك أن العيب يكون مؤثراً ، إذا كان يحول

على هذا الأساس الأخير ومن ثم يقتصر ضمان العيب على العيب الذي كان موجوداً وقت العقد (أنظر د. منصور مصطفى بند ١٩٧ ص ٥٠٧ وأنظر أيضا د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٢ ص ٢٠٦).

(٦) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٢١.

(٧) د. سليمان مرقس بند ١٩٠ ص ٤٢٨ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٨٩ ص ٣١١ .

(٨) د. محمد كامل مرسى بند ١٣٢.

دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، أو كان ينتقص من هذا الانتفاع انتقاصاً كبيراً. وعلى الرغم من أن المشرع في نص المادة ١/٥٧٦ مدني لم يضع معياراً لتحديد المنفعة التي تحول دونها أو ينقصها العيب ، فانه من الثابت أن المنفعة التي يعتد بها عند تقدير درجة جسامة العيب هي المنفعة المقصودة عند التأجير وليس مطلق المنفعة .

وتحديد المنفعة المقصودة من العين عند التأجير يستفاد إما مما هو مبين في عقد الإيجار وإما مما هو ظاهر في طبيعة العين المؤجرة [٩] . ويعتبر العيب مؤثراً أيضا إذا خلت العين المؤجرة من وصف تعهد المؤجر بتوافره صراحة فيعتبر تخلف هذا الوصف عيباً مؤثراً ولو كان الضرر الذي ترتب على تخلفه يسيراً [١٠] بل ولو كان تخلف هذا الوصف لا يعتبر آفة طارئة على الفطرة السليمة [١١] .

كما يعتبر ، عيباً مؤثراً كذلك ، خلو العين المؤجرة من صفة يقتضيها الانتفاع بها الانتفاع المقصود ، كاستئجار بناء لإقامة مصنع فيه ثم يكتشف أن أساسان المبنى لا تتحمل آلاته الثقيلة وقوة تشغيلها.

---

(٩) د. السنهورى بند ٣٢٧ ص ٥٨٠ ،د. سليمان مرقس بند ١٩٠ ص ٤٢٥.
(١٠) د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٢ ص ٢٠٤.
(١١) د. جميل الشرقاوى ص ٢٥٠.

وتقدير ما إذا كان العيب مؤثراً في الانتفاع ، وتقدير ما إذا كان نقص المنفعة كبيراً مسألة واقع يبت فيها قاضي الموضوع دون معقب عليه من محكمة النقض [١٢] .

ومعيار ما إذا كان العيب مؤثراً معيار موضوعي لا شخصي فلا يعتد باعتبارات ذاتية للمستأجر طالما لم يتفق عليها مع المؤجر . فإذا كان العيب مؤثراً في نظر المستأجر الشخصي ، فلا عبرة بذلك طالما أن العيب غير مؤثر بحسب طبيعة الشيء المؤجر . ومعنى ذلك أن كل عيب يترتب عليه إخلال بالانتفاع بالعين المؤجرة بحسب طبيعتها يكون عيباً مؤثراً بغض النظر عن ظروف المستأجر الشخصية [١٣] .

وغنى عن التنويه أن العيب لا يكون مؤثراً إذا لم ينتج عنه سوى نقص يسير أو كان مما جرى العرف بالتسامح فيه (م/ ٥٧٦ /١ مدني) .وقد جرى العرف على التسامح في رطوبة المنزل إذا لم تكن زائدة بدرجة غير مألوفة طالما كان من الممكن تجنبها بوسائل التدفئة.

تطبيقات العيوب المؤثرة :-

ومن أمثلة العيوب التي تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة تلوثها بميكروبات مرض معد على أثر مستأجر سابق مريض ، أو تصدع

---

(١٢) د. السنهوري ص ٥٧٩ هامش (٢).
(١٣) د. محمد علي أمام بند ١٠٩ ص ٢٥٥.

جدرانها أو سقوفها مما يجعلها آيلة للسقوط . وقد يكون العيب الذي يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة خلو العين من صفة يقتضيها الانتفاع بها كأن تكون العين المؤجرة بقصد مزاولة مهنة معينة خالية من الصفات التي تتطلبها الإدارة لمزاولة هذه المهنة .

ومن أمثلة العيوب التي تنتقص من المنفعة وجود رطوبة في العين المؤجرة تزيد على المألوف مما يضر بصحة المستأجر ، أو وجود روائح خبيثة تنبعث من جوانبها أو وجود بعض الحشرات بالعين المؤجرة بكثرة غير مألوفة . وقد يرجع نقص المنفعة إلى خلو العين من صفة يقتضيها الانتفاع كعدم اتصال الأراضي الزراعية بالمصرف العمومي ، أو عدم اتصال المنزل بالمجارى .

الشرط الثاني :- أن يكون العيب خفياً:-

لا يكفى لضمان قيام المؤجر أن يكون العيب مؤثراً بل يلزم أن يكون خفياً فإذا كان العيب ظاهراً فلا يسأل المؤجر . ويكون العيب خفياً إذا ثبت أن المستأجر ما كان يستطيع أن يتبينه بنفسه لو أنه فحص العين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد . فلا تعتبر رطوبة الشقة المؤجرة على شاطئ البحر عيباً خفياً ، ولو كان المستأجر يجهلها ، لأنه كان في وسعه أن يتحقق من وجودها لو أنه فحص الشقة المؤجرة بعناية الرجل المعتاد . ويعتبر العيب خفياً إذا كان في استطاعة المستأجر أن يتبينه بعناية الرجل

المعتاد ولكن المؤجر أكد له خلو العين المؤجرة من هذا العيب أو تعمد إخفاء العيب غشاً منه.

وغنى عن البيان أن عناية الرجل المعتاد في الإيجار تختلف عن عنايته في البيع. فالعناية التي يبذلها الرجل المعتاد في فحص عين يريد استئجارها تقل عن العناية التي يفحص بها عينا يريد شراءها [١٥] . وقاضى الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان العيب خفياً أو ظاهراً في كل حالة تبعاً للظروف ولا يخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض .

وشرط خفاء العين . غير منصوص عليه في المادة ٥٧٦ مدني ، ولكنه شرط تقتضيه القواعد العامة ، لأن العيب إذا كان ظاهراً افترض علم المستأجر به وأنه قبل إعفاء المؤجر من ضمانه وراعى في تقديره . الأجرة وجودة ، إلا إذا اشترط في العقد أن يزيل المؤجر هذا العيب [١٦]. وقد كان المشروع التمهيدي لنص المادة ٥٧٦ مدني يتضمن العبارة الآتية " وكذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان يسهل على المستأجر أن يتحقق من وجوده إلا إذا أعلن المؤجر خلو العين من هذا العيب " ولكن هذه العبارة حذفت في

---

(١٥) د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٢ ص ٢٠٥ ،د. جميل الشرقاوى ص ١٤٨.
(١٦)د منصور مصطفى بند ١٩٤ ص ٤٩٧ ،د عبد المنعم الصدة بند ١٤٢ ص ٢٠٤ ،د جميل الشرقاوى ص ١٤٧.

لجنة مجلس الشيوخ " لأنها تتناول مسألة تفصيلية رئي أنه في القواعد العامة ما يغنى عن تنظيمها بحكم خاص [١٧] .

الشرط الثالث : أن يكون المستأجر غير عالم بالعيب :-

لا يكفى أن يكون العيب خفياً بل يلزم ألا يكون المستأجر عالماً به وقت تسليم العين . فلا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد (م ٥٧٦ /٢ مدني) . لأن علم المستأجر بالعيب وسكوته عليه يعتبر رضاء منه به ، وإعفاء للمؤجر من ضمانه وأنه قد أدخله في حسابه عند تقدير الأجرة . وعلى ذلك يشترط جهل المستأجر بالعيب وقت التسليم لقيام ضمان المؤجر حتى ولو علم به المستأجر بعد ذلك [١٨] .

ومادام العيب خفياً ، افترض عدم علم المستأجر به فإذا أراد المؤجر التخلص من ضمانه ، فعليه عبء إثبات أن المستأجر كان يعلم به وقت التسليم . ويتم ذلك إما بإثبات أن المستأجر قد أخطر بالعيب فعلاً قبل التسليم . والغالب أن يقوم المؤجر بالأخطار ، أو إثبات أن المستأجر كان

---

[١٧] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٢٢.

[١٨] د. السنهورى بند ٣٢٩ ص ٥٨٦ . ويعلق على نص المادة ٢/٥٧٦ على وجوب علم المستأجر بالعيب وقت التعاقد وعلى ما ورد في هذا الخصوص في المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى للقانون المدني بقوله " ويلاحظ أن المستأجر إذا كان لا يعلم العيب وقت التعاقد ولكن علم به وقت التسليم ولم يعترض ، فان هذا كاف لإسقاط الضمان " (ص ٥٨٦ هامش (١)).

يعلم بالعيب فعلا من أي طريق أخر . ويلاحظ أنه كلا من الأخطار بالعيب والعلم به فعلا واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات .

وجدير بالذكر أن علم المؤجر بالعيب لا يؤثر في مبدأ الضمان وان كان يؤثر في مداه فالمؤجر يلتزم بضمان العيب وإزالته سواء كان عالما به أو يجهله ، ولكنه لا يكون مسئولاً عن تعويض الضرر الذي يلحق المستأجر بسبب العيب إذا كان جاهلا به (م/٥٧٧/٢ مدني).

وغنى عن البيان ، أنه لا يشترط لقيام ضمان المؤجر أن يكون العيب مستمراً فيكفى أن يلحق العيب العين في بعض الأوقات . كما لا يشترط أن يلحق العيب العين المؤجرة ذاتها ، بل يكفى أن يلحق ملحقاتها

الفرع الثاني
الآثار المترتبة على قيام ضمان العيوب الخفية

تنص المادة ٥٧٧ من التقنين المدني على أنه " ١- إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لايبهظ المؤجر . ٢- فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب ، التزم المؤجر بتعويضه ما لم يثبت أنه كان يجهل وجود العيب ".

ومن هذا النص يستفاد أن للمستأجر ، في حالة وجود عيب في العين المؤجرة يتحقق معه ضمان المؤجر ، أن يطلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة مع التعويض في جميع الأحوال عما أصابه من ضرر ما لم يثبت أن المؤجر كان يجهل وجود العيب .ويعتبر هذا الحكم تطبيقاً للقاعدة العامة .

١- التنفيذ العيني :-

يقصد بالتنفيذ العيني إلزام المؤجر بإصلاح العيب . فيجوز للمستأجر أن يطالب المؤجر بإصلاح العيب الذي وجد بالعين المؤجرة . ويحكم القضاء بإلزام المؤجر بهذا الإصلاح ويحدد له ميعاداً للقيام بهذا العمل إذا لم يكن في القيام به نفقات جسيمة لا تتناسب مع الأجرة .

وقد نصت الفقرة الأولى من المادة ٥٧٧ مدني على هذا الشرط صراحة بقولها " إذا كان هذا الإصلاح لايبهظ المؤجر " أما إذا كان الإصلاح يبهظ المؤجر فلا يجبر على القيام به ويكتفي الحكم بفسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة مع التعويض في الحالتين أن كان له مقتض . وفى الحقيقة أن هذا الشرط ليس الا تطبيقا للقاعدة العامة الواردة في المادة

٣٠٣ /٢ مدني التي تقضي بأنه إذا كان في التنفيذ العيني إرهاق للمدين جاز له أن يقتصر على دفع تعويض نقدي [١]

فإذا لم يكن في الإصلاح ابهاظ للمؤجر ، ولم يقم به بنفسه ، بعد إعذاره ، جاز للمستأجر ، أن يحصل على ترخيص من القضاء في إصلاح العيب على نفقة المؤجر ، ويستوفى ما أنفقه خصماً من الأجرة ، كما يجوز له في حالة الاستعجال أو إذا كان الإصلاح بسيطاً أن يقوم به دون حاجة إلى ترخيص من القضاء بعد أعذار المؤجر بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد مناسب على أن يستوفى ما أنفقه خصماً من الأجرة قياساً على نص المادة ٥٦٨ مدني في خصوص أجراء الترميمات الضرورية [٢] . كل ذلك إذا لم يكن في هذا الإصلاح ابهاظ للمؤجر وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " إذا تحقق ضمان العيب طبقت القواعد العامة ، كما هو الأمر في ضمان الاستحقاق ، وكان للمستأجر أن يطلب إصلاح العيب ، أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر ، بترخيص من القضاء أو دون ترخيص وفقا لما تقدم بيانه من الأحكام ، ما لم يكن إصلاح

---

(١) د. السنهوري بند ٣٣١ ص ٥٩١ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٩٠ ص ١٣٣ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٣ ص ٢٠٧ ،د. خميس خضر بند ٦١٢ ص ٧٩٣ وأنظر عكس ذلك د. منصور مصطفى حيث يرى أن هذا الشرط لا يعتبر تطبيقا للقاعدة العامة الواردة في نص المادة ٣٠٣ /٢ مدني (بند ١٩٥ ص ٥٠١، ٥٠٢).

(٢) د. السنهوري ص ٥٠٣ ،د. سليمان مرقس بند ١٩٢ ص ٤٣٠ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٩٠ ص ٣١٣ ،د. محمد على أمام بند ١١١ ص ٢٥٩ ،د. البدراوى ص ٧٦ ،د. منصور مصطفى بند ١٩٥ ص ٥٠١ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٣ ص ٢٠٧ ، د. خميس خضر ص ٧٩٣، ٧٩٤.

العيب من شأنه أن يبهظ المؤجر كما إذا اضطر إلى إعادة بناء العين المؤجرة " (٣) .

ويجوز للمستأجر بدون أن يرفع دعوى إلى القضاء ، أن يحبس في يده الأجرة حتى يقوم المؤجر بالوفاء بالتزامه بإصلاح العيب ، ولا يعد هذا إلا تطبيقا لقاعدة الدفع بعدم تنفيذ العقد (٤) .

٣- فسخ الإيجار :-

إذا لم يطلب المستأجر التنفيذ العيني ، أو كان طلبه ولم يقم المؤجر بإصلاح العيب ، جاز له بدلاً من القيام بإصلاحه على نفقة المؤجر ، أو كان الإصلاح مبهظاً للمؤجر ، أن يطلب فسخ عقد الإيجار . وللقضاء سلطة التقدير وفقا للقواعد العامة ، فله أن يجيب المستأجر إلى طلبه ويحكم بالفسخ إذا رأى أن نقص المنفعة جسيماً ، وله ألا يجيبه إلى طلبه ويكتفي بإنقاص الأجرة ، كما أن له أن يمهل المؤجر ليقوم بالإصلاح إذا طلب ذلك (٥) .

---

(٣) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٢٣.

(٤) د. السنهورى ص ٥٩٢.

(٥) د. السنهورى - المرجع السابق بند ٣٣٢ ص ٥٩٣ ، د. خميس خضر بند ٦١٣ ص ٧٩٤.

٣- إنقاص الأجرة :-

إذا لم يكن حرمان المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب العيب على درجة أمن لجسامة تبرر الفسخ ، جاز للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة ابتداء بقدر النقص في الانتفاع . وإذا حكم للمستأجر بإنقاص الأجرة ، أنقصت من وقت حدوث النقص في الانتفاع بسبب العيب، وليس من وقت الاعذار أو المطالبة القضائية [٦] .

ولا يحول الحكم بإنقاص الأجرة دون قيام المؤجر بإصلاح العيب ، فتعود الأجرة إلى سيرتها الأولى من وقت الإصلاح .

٤- التعويض :-

يجوز للمستأجر ، سواء طلب التنفيذ العيني أو فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ، أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فضلا عن حقه في التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر في شخصه أو في ماله بسبب العيب ، فإذا كانت العين المؤجرة منزلا ، استحق المستأجر تعويضاً عما أنفقه في إعداده لسكناه وما تكبده في سبيل البحث عن منزل أخر ونقل أثاثه إلى هذا المنزل

---

[٦] د. السنهورى بند ٣٣٢ ص ٥٩٣ ،د. خميس خضر بند ٦١٤ ص ٧٩٤ ، وأنظر عكس ذلك د. منصور مصطفى بند ١٩٥ ص ٥٠٢ حيث يرى أن المدة التي تنقص فيها الأجرة هي كل المدة التي ينقص فيها الانتفاع ماعدا تلك المدة التي يكون نقص الانتفاع فيها بسبب تقصير المستأجر ".

وإصلاح ما تلف من الأثاث أثناء عملية النقل وفرق الأجرة بين أجرة المنزل القديم والمنزل الجديد وهذا هو التعويض عن الحرمان من المنفعة . واستحق فوق ذلك تعويضاً عن الأضرار التي تلحقه في شخصه هو أو أحد أفراد أسرته أو في ماله أو مال أحدهم كما لو أصيب المستأجر أو أحد أفراد أسرته بسبب سقوط سقف إحدى غرف المنزل القديم ، أو تلف بعض أثاثه بسبب هذا الانهيار [٧].

ويشترط لاستحقاق المستأجر التعويض أن يكون المؤجر عالما بالعيب ، لأن المشرع، في نص المادة ٢/٥٧٧ مدني ، افترض علم المؤجر بالعيب [٨] . ومن ثم يلتزم بتعويض المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب العيب "ما لم يثبت أنه (المؤجر) كان يجهل وجود العيب أي كان حسن النية " . وبناء عليه فلا يلتزم المستأجر بإثبات علم المؤجر بالعيب حتى يثبت حقه في التعويض ، بل يقع على المؤجر ، لكي يتحلل من دفع التعويض ، إثبات حسن نيته ،، أي جهله بوجود العيب ، أي أن يكون العيب قد بلغ حداً من الخفاء يصعب عليه معه اكتشافه ، أو إذا أثبت أن العيب لم يكن موجوداً وقت تسليم العين المؤجرة للمستأجر ، وإنما طرأ عليها بعد ذلك ولم يخطره به المستأجر في الوقت المناسب ، أما إذا أخطره المستأجر

---

[٧] د. السنهوری ص ٥٩٤ ، د. سليمان مر قس بند ١٩٢ ص ٤٣١.

[٨] وأساس ذلك الافتراض أن العين كانت تحت يد المؤجر قبل تسليمها للمستأجر فهو أكثر الناس دراية بما فيها من عيوب فيكون في الأصل مسئولا عن التعويض ، وأن كان يجوز له أن ينقض هذا الافتراض بإثبات جهله للعيب فلا يلتزم بالتعويض (د. السنهوری ص ٥٩٦ ،د. الصدة ص ٢٠٧).

بهذا العيب ولم يبادر المؤجر إلى إصلاحه في الوقت المناسب كان سيئ النية وصار ملتزماً بالتعويض [٩] . فإذا أثبت المؤجر حسن نيته لم يكن مسئولاً عن التعويض ، وإن ظل مسئولاً عن إصلاح العيب وعن الفسخ أو إنقاص الأجرة بحسب الأحوال . ويستفيد المؤجر من إثباته تقصير المستأجر في دفع الضرر الناشئ عن العيب أو تقصيره في الأخطار في تخفيف التعويض المستحق في ذمته.

تقادم الدعاوى الناشئة عن ضمان العيوب الخفية :-

نظراً إلى خلو القانون المدني من نص خاص على تقادم الدعاوى الناشئة عن ضمان المؤجر العيوب الخفية في العين المؤجرة بعكس الحال في عقد البيع جيث نص القانون على سقوط دعاوى ضمان العيوب الخفية في عقد البيع بسنة واحدة من وقت التسليم(م/٤٥٢ مدني) فان الدعاوى الناشئة عن ضمان العيوب الخفية تخضع في تقادمها للقواعد العامة . ولأن نص المادة ٤٥٢ مدني في خصوص البيع هو نص استثنائي خاص بالبيع فلا يجوز القياس عليه أو التوسع في تفسيره . ومن ثم تخضع الدعاوى الناشئة عن ضمان العيوب الخفية في عقد الإيجار للقواعد العامة ، فتتقادم بمضي خمس عشرة سنة من الوقت الذي يصبح فيه التزام المؤجر

---

[٩] د. السنهوري بند ٣٣٣ ص ٥٦٦ وهامش (١) من نفس الصفحة ، د. محمد على أمام بند ١١١ ص ٢٦١ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ٧٧.

بالضمان مستحق الأداء ، أي من وقت ظهور العيب [١٠] . ما لم ينزل عنه المستأجر قبل ذلك صراحة أو ضمنا .

جواز الاتفاق على تعديل أحكام الضمان :-

أحكام ضمان العيوب الخفية في عقد الإيجار ليست من النظام العام، بل هي أحكام مقررة ومفسرة لإرادة المؤجر والمستأجر تسرى ما لم يقض الاتفاق بغيره (م / ٥٧٦ /١ مدني) ومن ثم فيجوز للمتعاقدين أن يتفقا على ما يخالفها أما بالتشديد أو بالتخفيف أو بالإعفاء [١١] كالاتفاق على عدم ضمان المؤجر لكل العيوب الخفية أو بعضها أو الاتفاق على ضمانه لجميع العيوب ولو كانت ظاهرة . مع ملاحظة أن شرط إعفاء المؤجر من ضمان العيب أو التخفيف من هذا الضمان يقع باطلا إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان عملا بنص المادة ٥٧٨ مدني التي تقضى بأنه " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان ".

---

(١٠) د. السنهوري بند ٣٣٠ ص ٥٩٠ ،د. سليمان مرقس بند ١٩٤ ص ٤٣٦ ،د. عبد الفتاح عبد الباقى بند ١٩٢ ص ٣١٧ ،د. محمد على أمام بند ١١١ ص ٢٦١ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ٧٧ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٣ ص ٢٠٨ ،د. خميس خضر بند ٤١٥ ص ٧٩٥ ، د. لبيب شنب بند ١٩٦ ، د. عبد الناصر العطار بند ١٤٢ ص ٤٨٢.

(١١) بلاينول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٣٨ ، بودرى وفال جـ١ بند ٤٤٠ ،د. السنهورى بند ٣٣٤ ص ٥٩٧ ، د. سليمان مرقس بند ١٩٤ ص ٤٣٥ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٩١ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٤ ص ٢٠٨ ، د. لبيب شنب بند ١٩٥ ص ٢٨٣ ، د. عبد الناصر العطار بند ١٤٢ ص ٤٨٣.

كما يبطل الاتفاق على عدم جواز الفسخ إذا كان وجود العيب يجعل العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم عملاً بالمادة ٥٦٥ /٢ مدني التي تنص على أنه " ٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق"

الفرع الثالث

التزام المؤجر بضمان العيب في الفقه الإسلامي

يقصد بالعيب في الفقه الإسلامي الآفة العارضة التي يخلو منها أصل الفطرة السليمة أو هو ما يخلو عنه أصل الفطرة السليمة من الآفات العارضة لها [1] .

وشروط العيب المضمون في الفقه الإسلامي أن يكون العيب مؤثراً في الانتفاع . ففي تكملة فتح القدير " تفسخ الإجارة لعيوب تضر بالمنافع التي وقعت الإجارة لأجلها ... فإذا استأجر داراً فوجد بها عيباً يضر

[1] حاشية ابن عابدين جـ ٤ ص ٧٨.

بالسكنى فله الفسخ ... أما إذا كان العيب لا يضر كحائط سقط لم يكن محتاجا إليه في السكنى ... فلا فسخ له " [٢]

كما يشترط ثانياً في العيب عدم علم المستأجر به [٣] . ولكن لا يشترط أن يكون العيب قديما [٤] .ولا أن يكون خفياً [٥] .فالمؤجر يضمن العيب حتى ولو كان ظاهراً طالما كان غير معلوم للمستأجر لفوات رضا المستأجر به .فأساس ضمان العيوب في الفقه الإسلامي هو فوات رضا المستأجر بالعيب ، فإذا نقصت منفعة العين المؤجرة بسبب لا يد للمستأجر فيه كان هذا النقص مضمونا من قبل المؤجر ، بعكس القانون الذي يشترط لقيام ضمان المؤجر ، فضلا عن كون المستأجر غير عالم بالعين ، أن يكون العيب خفياً.

وإذا وجد العيب بالعين المؤجرة أو بملحقاتها كان للمستأجر خيار الفسخ ففي الهداية " من أستأجر داراً فوجد بها عيبا يضر بالسكنى فله

---

[٢] تكملة فتح القدير جـ٧ ص ٢٢٠ وأنظر أيضا المغنى جـ٥ ص ٣٧٦ حيث يقول ابن قدامة " والعيب الذي يرد به ، ما تنقص به قيمة المنفعة ، كتعثر الظهر في المشي والعرج الذي يتأخر به عن القافلة وربض البهيمة بالجمل وكونها جموحة أو عضوضة أو أشباه ذلك .... وفى الدار انهدام الحائط والخوف من سقوطها وانقطاع الماء من بئرها أو تغيره بحيث يمنع الشرب والوضوء وأشباه ذلك من النقائض ... وأن اختلفا في الموجود هل هو عيب أم لا ، رجع فيه إلى أهل الخبرة " (جـ ٥ ص ٣٧٦).

[٣] ففي المغنى " إذا اكترى عينا فوجد بها عيبا لم يكن عالما به ، فله فسخ العقد بغير خلاف نعلمه " (جـ ٥ ص ٣٧٥).

[٤] حاشية القليوبى وعميرة على المنهاج جـ٣ ص ٨٠ ، الهداية جـ٣ ص ١٨٢.

[٥] د. عبد الناصر العطار بند ١٤٢ مكرر ص ٤٨٣.

الفسخ .. وإن فعل المؤجر ما أزال به العيب فلا خيار للمستأجر لزوال سببه " (٦) . وإذا رضى المستاجر الإبقاء على الإيجار ولم يطلب الفسخ لزمه دفع الأجرة كاملة عند البعض ففي المغنى " .... وإن رضى المقام ولم يفسخ لزمه جميع العوض لأنه رضى به ناقصا فأشبه ما لو رضى بالمبيع معيبا " (٧) . وله أن يطالب بأرش العيب دون المطالبة بإنقاص الأجرة عند البعض الآخر ففي نهاية المحتاج " وإذا علم بالعيب بعد المدة وجب له الأرش ، أو في أثنائها أو فسخ ، وجب لما مضى " (٨) .

وإذا قام المؤجر بإصلاح العيب فلا خيار للمستأجر في الفسخ لزوال سببه ويكون له أرش العيب فقط عن المدة التي نقصت فيها المنفعة المعقود عليها بسبب العيب (٩) . هذا ويلاحظ أنه إذا احتاجت العين المؤجرة أو ملحقاتها إلى ترميمات بسبب التلف فإنها تصبح معيبة لكون التلف من العيوب لغة وشرعاً ومن ثم تسرى عليها أحكام ضمان العيوب الخفية كقاعدة عامة على أساس أن هذه الأحكام لا تقتصر على العيوب الخفية بل تشمل أيضا العيوب الظاهرة .

---

(٦) الهداية جـ ٣ ص ١٨٢.
(٧) المغنى جـ ص ٣٧٦.
(٨) نهاية المحتاج جـ ٤ ص ٢٢١.
(٩) د. عبد الناصر العطار بند ١٤٢ مكرر ص ٤٨٦.

الفصل الثاني
التزامات المستأجر وحقوقه

سبق أن أشرنا إلى أن الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر بناء على عقد الإيجار تعتبر حقوقاً للمستأجر . وفى المقابل التزامات المستأجر تعتبر حقوقاً للمؤجر . ولكن توجد حقوق للمستأجر لا تعتبر التزامات على عاتق المؤجر وهذه الحقوق هي النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن .

وعلى ذلك نقسم الدراسة في هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول التزامات المستأجر في حين نعقد المبحث الثاني لبيان حقوق المستأجر .

المبحث الأول
التزامات المستأجر

تمهيد وتقسيم:-

يقع على عاتق المستأجر ثلاثة التزامات رئيسية هي التزامه باستعمال الشيء المؤجر فيما أعد له وعدم التغيير فيه والمحافظة عليه والتزامه بالوفاء بالأجرة والتزامه برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار .

وبجانب هذه الالتزامات الرئيسية توجد التزامات ثانوية تلقى على عاتق المستأجر هي أ- التزامه بتسليم الشيء المؤجر أي قبضه قبضا فعليا حتى يكون في حيازته . وتكون مصروفات التسليم على المستأجر .

ب- التزامه بدفع مصروفات عقد الإيجار فيلتزم المستأجر بدفع نفقات العقد إذا قضى بذلك الاتفاق أو العرف . وقد يقضى العرف أو الاتفاق على أن تكون المصروفات على عاتق المؤجر ، فإذا لم يوجد عرف أو اتفاق فالراجح أن مصروفات العقد تقع على عاتق المستأجر قياساً على البيع حيث تقع نفقات عقد البيع طبقا لنص المادة ٤٦٢ مدني على عاتق المشترى بما في ذلك رسوم الدمغة والتسجيل وأتعاب المحامى الذي يحرر العقد (١) في حين يرى البعض أن هذه النفقات إذا لم يوجد اتفاق أو عرف تكون مناصفة بين المؤجر والمستأجر على أساس أن كلا منهما يفيد من العقد وحكم المادة ٤٦٢ هو حكم استثنائي فلا يجوز القياس عليه (٢) .

وفيما يلي نتناول الالتزامات فرئيسيه الملقاة على عاتق المستأجر في المطالب الخمسة الآتية نتبعها بالضمانات التي خولها القانون للمؤجر لاستيفاء حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار في مطلب سادس .

---

(١) د. السنهوري بند ٣٣٦ ص ٦٠٣ ،د. محمد على أمام بند ١١٤ ص ٢٦٧ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٦ ص ٢١٠ ،د. خميس خضر بند ٦٢٦ ص ٨١٩ ، بودرى وفال جـ ١ بند ٦٩٢.

(٢) د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٩٣ ص ٣١٨ هامش(١)،د. منصور مصطفى بند ١٩٨ ،د. لبيب شنب بند ١٩٩.

المطلب الأول

التزام المستأجر باستعمال الشيء المؤجر فيما اعد له

تنص المادة ٥٧٩ مدني على أنه " يلزم المستأحر بان يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ".

ويستفاد من هذا النص أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه . فإذا لم يوجد اتفاق التزم المستأجر باستعمالها بحسب ما أعدت له. ومن ثم يلتزم المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال على نحو يضر بها فإذا لم يقم المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له في حالة وجود اتفاق أو إذا تركها دون استعمال على نحو يضر بها جاز للمؤجر المطالبة بالتنفيذ العيني أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتض .

أولا استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه في العقد:-

القاعدة العامة انه يجب الرجوع أولا إلى العقد لتحديد الغرض الذي تستعمل فيه العين المؤجرة ، فإذا اتفق صراحة على أن المنزل قد تم تأجيره للسكنى ، أو أن الأرض قد تم تأجيرها للزراعة ، أو تأجير مكان لاستعماله مقهى أو مطعم ففي هذه الحالات يجب اتباع ما تم الاتفاق عليه في العقد. فلا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين المؤجرة في غير الغرض

الذي تم الاتفاق عليه وإلا كان المستأجر مخلاً بالتزامه [١] فلا يجوز استعمال المنزل المؤجر للسكنى كعيادة طبيب أو مكتب محامى أو المكان المؤجر كمقهى لاستعماله ملهى.....الخ

ولا يشترط ذكر الاستعمال المقصود من العين صراحة في العقد ، فيجوز استنباط هذا الاتفاق ضمنا من ظروف التعاقد أو من عرف الجهة . فقد يجرى العرف على السماح لمن استأجر عينا لمباشرة تجارة معينة بإضافة تجارة أخرى إليها إذا كانت شبيهة لها أو من مكملاتها طالما لن يترتب على ذلك إصابة العين بضرر من جراء هذا التعديل . كما يعتبر المؤجر متعسفا في استعمال حقه في منع المستأجر من مباشرة مهنة أخرى غير المتفق عليها في العقد إذا ثبت أن المؤجر لم يلحقه أي ضرر من استعمال المستأجر لهذه المهنة [٢]

ثانيا:-استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له في حالة عدم الاتفاق :-

إذا لم يتفق المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار على نوع الاستعمال، التزم المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له بطبيعتها مستهديا

---

(١) نقض مدني في ١٣ فبراير ١٩٨٠ مجموعه أحكام النقض س٣١ رقم ٩٥ ص ٤٩٠، نقض ثاني مدني في ٢٨ يونيه ١٩٨٠ مجموعه أحكام النقض س٣١ رقم ٣٥١ ص ١٨٩٣.

(٢) د. السنهورى بند ٣٦٩ ص ٦٨٦ ، ٦٨٧ ،د. سليمان مرقس بند ٢٠٨ ص ٤٦٨ ، ٤٦٩ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٩٧ ص ٣٢٤ ،د. محمد على أمام بند ١١٦ ص ٢٧١ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ٧٩ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٤٩ ص ٢١٢ ،د. لبيب شنب بند ٢٠٠ ص ٢٩٢.

في ذلك بالظروف وقرائن الأحوال.ويرجع في ذلك إلى مهنة المستأجر حاصة لو كانت مبينه في العقد [٣] ،والى الاستعمال السابق للعين المؤجرة [٤] وإلى كيفيه إعدادها [٥] والناحية الموجودة بها العين المؤجرة [٦] والى العرف والعادات المحلية وغير ذلك من القرائن التي يستشف منها قصد المتعاقدين . ومحكمة الموضوع هي صاحبة القول الفصل في بيان الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة في ضوء الظروف والقرائن المشار إليها عليه .

ثالثا:-العناية الواجبة في هذا الاستعمال:

تنص المادة ١/٥٨٣ مدني على أنه " يجب على المستأجر ان يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد " . ومن ثم يجب على المستأجر أن يبذل في استعماله العين المؤجرة عناية الرجل المعتاد ، فلا يكفى استعمال العين بحسب ما هو مبين في العقد أو بحسب ما أعدت له بل يلزم أن يبذل المستأجر في استعماله العين المؤجر عناية الشخص المعتاد وإلا كان مسئولا عن ذلك . والتزام المستأجر في هذا الخصوص هو التزم ببذل عناية وليس بتحقيق

---

(٣) فلو فرض أن المستأجر طبيبا فالأصل أنه أستأجر العين لاستعمالها عيادة خاصة إذا كانت طبيعة الحي توحي بذلك

(٤) كما لو كانت العين مؤجرة من قبل لغرض السكنى فيفترض أن المستأجر قد أستأجرها لذات الغرض.

(٥) مثال ذلك أن تكون العين المؤجرة تم أعدادها لأن تكون مصنعاً أو متجرا أو عيادة طبيب ... الخ .

(٦) فإذا كانت العين في حي يغلب على طابعه الهدوء افترض أنها مؤجرة لغرض السكنى .

نتيجة . وقاضى الموضوع هو الذي يتولى تحديد ما إذا كان المستأجر قد بذل عناية الرجل المعتاد فى استعماله للعين المؤجر أم نزل عنها

ولا يشترط لاعتبار المستأجر مقصراً في استعمال للعين المؤجرة بعناية الرجل المعتاد أن يلحق المؤجر أو الجيران ضرر من هذا الاستعمال، بل يكفى أن ينطوي فعله على إهمال لا يصدر من الرجل المعتاد [٧] .

رابعا:-التزام المستأجر بعدم ترك العين دون استعمال إذا كان ذلك يضرها:-

لا يعتبر استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له من قبل المستأجر حقاً له فقط بل هو في المقابل واجب عليه أيضا، فلا يجوز له أن يترك العين دون استعمال إذا كان يترتب على هذا الترك الإضرار بالعين المؤجرة [٨] . فمن يستأجر أرضا زراعية يجب عليه أن يقوم بزراعتها وإلا كان مسئولا عن الضرر الذي يلحقها بسبب تركها دون زراعة . فالمادة ١/٦١٣مدنى تنص على أنه "يجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية موافقا لمقتضيات الاستغلال المألوف، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإنتاج " . ومن استأجر منزلا للسكنى وجب عليه أن يتعهده بالصيانة وإلا يتركه دون استعمال وإلا

---

(٧) د. عبد المنعم الصدة بند ١٥٠ ص ٢١٣.

(٨) في الحقيقة هذا الالتزام يتفرع عن التزام أخر يلقى على عاتق المستأجر وهو التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة.

كان مسئولاً عما يلحقه من تلف أو تخريب بسبب عدم الاستعمال . وإذا كانت العين المؤجرة محلاً تجاريا وجب على المستأجر استعماله حتى لا ينصرف عنه العملاء.

بيد أنه يجوز للمستأجر أن يترك العين المؤجرة دون استعمال ، على الأقل بعض الوقت ، دون أن يكون مسئولاً عما يصيبها من ضرر من جراء ذلك ، كما لو اتفق صراحة أو ضمنا على أحقية المستأجر في ترك العين دون استعمال في أوقات معينه . أو كان الغرض من الإجارة يسمح له بذلك ، كأن يتفق على أن يقوم المستأجر بزراعة الأرض الزراعية نوعاً معيناً من المحاصيل ثم يتركها دون زراعة في الفترة التي تفصل بين مواسم زراعتها [٩]. كذلك لا يكون المستأجر مسئولا إذا كان قد استأجر شقه لمدة ثلاثة أعوام لقضاء فصل الصيف فيجوز له إلا يستعملها في غير فصل الصيف [١٠] . أو كان العرف قد جرى على السماح له بذلك ، كغلق محل تجارى مدة معينه كل عام لجرده وتهيئته لأعمال السنة التالية . أو كانت القوه القاهرة قد ألجأت إليه إذا توافرت شروطها ، كما لو كان المنزل أيلاً للسقوط [١١] . أو حال عدم توافر المياه اللازمة دون زراعة الأرض [١٢] .

---

[٩] د. خميس خضر بند ٦٣٠ ص ٨١٣.
[١٠] د. عبد المنعم الصدة بند ١٥١ ص ٢١٤.
[١١] د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ١٩٦.
[١٢] د. سليمان مرقس بند ٢١٠ ص ٤٧٤.

ولا يعفى المستأجر من التزامه [١٣] . باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له ، أن يقوم بترك العين المؤجرة للمؤجر قبل نهاية مدة الإيجار إذا رفض المؤجر ذلك .

خامساً : جزاء الإخلال بهذا الالتزام :

إذا أخل المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له أو بحسب ما هو مبين في العقد أو لم يستعملها بعناية الشخص المعتاد أو تركها دون استعمال وترتب على ذلك ضرر للمؤجر [١٤] . كان لهذا الأخير وفقا للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ التزامه عيناً إذا كان ممكنا فيلزمه بأن يستعمل العين فيما أعدت له ، أو بحسب ما هو متفق عليه أو أن يبذل في استعمالها عناية الرجل المعتاد ، أو بألا يتركها دون استعمال . ويستطيع المؤجر أن يلجأ إلى التهديد المالي لضمان التنفيذ العيني ، بل وله عند الضرورة أن يطالب بوضع العين تحت الحراسة لاستعمالها على الوجه المألوف .

---

(١٣) د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

(١٤) نقض مدني في ١٩٧٩/١/١٠ - مجموعة أحكام النقض س ٣٠ العدد ١رقم ٤٢ ص ١٧٠ وقد جاء فيه من المقرر أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط في ترتيب الإخلاء على وقوع تلك المخالفة أن تكون قد وقعت دون رضاء المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة.

كذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ العقد طبقا للقواعد العامة إذا كان إخلال المستأجر بالتزامه قد وصل إلى درجة من الخطورة تبرر ذلك . ولقاضي الموضوع سلطة تقديرية في الحكم بالفسخ أم لا ، فقد لا يرى القاضي مبرراً للفسخ ويكتفي بالحكم على المستأجر باستعمال العين استعمالاً مألوفاً وبتعويض المؤجر عما إصابة من ضرر بسبب فعل المستأجر . كما أن للمستأجر أن يتوقى حكم الفسخ إذا رجع من نفسه عما أثار مسئوليته (١٥) .

وفى جميع الأحوال ، سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ، فان له أن يطلب التعويض عما أصابه من ضرر بسبب إخلال المستأجر بالتزامه .

سادسا: التزام المستأجر باستعمال العين فيما أعدت له في الفقه الإسلامي:-

للمستأجر أن ينتفع بالعين المؤجرة فيما أعدت له على نحو لا يضر بالمؤجر فذكر القليوبى " لا يجوز لمستأجر دار فعل ما يضر بشيء منها من غير ما جرت العادة به مثلها " (١٦). وفى الهداية " أن سمى نوعاً وقدراً معلوماً يحمله على الدابة مثل أن يقول خمسة أقفزة حنطة فله أن يحمل ما هو مثل الحنطة في الضرر أو أقل كالشعير والسمسم لأنه دخل تحت الإذن

---

(١٥) بودرى وفال جـ ١ بند ٧٧٤ ، بلاينول وريبير وتنك ج١٠ بند ٥٦٨ ، د. السنهورى بند ٣٧٢ ص ٦٩٤.

(١٦) حاشية القليوبى وعميرة على المنهاج جـ٣ ص ٧٩.

لعدم التفاوت أو لكونه خيراً من الأول . وليس له أن يحمل ما هو أضر من الحنطة كالملح والحديد لانعدام الرضا فيه . وأن استأجرها ليحمل قطنا سماه فليس له أن يحمل عليها مثل وزنه حديداً،لأنه ربما يكون أضر بالدابة فان الحديد يجتمع في موضع من ظهرها والقطن ينبسط على ظهرها [١٧] .

" ومن استأجر عقاراً للسكنى فله أن يسكنه ويسكن فيه ممن شاء فمن يقوم مقامه فى الضرر أو دونه ويضع فيه ما جرت عادة الساكن به من الرحال والطعام ويخزن فيها الثياب وغيرها مما لا يضر بها ، ولا يسكنها ما يضر بها مثل القصارين والحدادين لأن ذلك يضر بها ، ولا يجعل فيها الدواب لأنها تروث فيها وتفسدها ولا يجعل فيها السرجيين ولا رحى ولا شيئا يضر بها ، ولا يجوز أن يجعل فيها شيئا ثقيلا فوق سقف لأنه يثقله ويكسر خشبه ، ولا يفعل فيها شيئا يضر بها إلا أن يشترط ذلك .... ولم يملك فعل ما يضر بها لأنه فوق المعقود عليه فلم يكن له فعله ، كما لو اشترى شيئا لم يملك أخذ أكثر منه فإما أن يجعل الدار مخزنا للطعام فقد قال أصحابنا يجوز ذلك ، لأنه يجوز أن يجعلها مخزنا لغيره ، ويحتمل أن لا يجوز لأن ذلك يفضي إلى تحريق النار أرضها وحيطانها ، وذلك ضرر لا يرضى به صاحب الدار " [١٨] .

---

[١٧] الهداية جـ٣ ص ١٧٢، ١٧٣.
[١٨] المغنى جـ ٥ ص ٣٩١.

كما يلتزم المستأجر بألا يترك الانتفاع بالعين المؤجرة في الأوقات التي يجب الانتفاع بها وإلا كان ضامنا لما يلحقها من ضرر . ففي المنهاج " ولو ربط دابة أو اكتراها لحمل أو ركوب ولم ينتفع بها فتلف لم يضمن ، إلا إذا أتهدم عليها اصطبل في وقت للانتفاع لو انتفع بها فيه لم يصبها فانه يضمن لان التلف جاء من ربطها وقت الانتفاع بها كبعض النهار دون جنح الليل في الشتاء " (١٩) .

المطلب الثاني

التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة

تنص المادة ٥٨٠ مدني على أنه " ١- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييراً بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر .

٢- فادا أحدث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة مجاوزاً في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها ، وبالتعويض أن كان له مقتض " .

ومن هذا النص يستفاد أن المستأجر يلتزم بعدم أحداث أي تغييرات في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر .

---

(١٩) حاشية القليوبى وعميرة مع المنهاج جـ٣ ص ٨١.

والمقصود بالتغيير ، التغيير المادي في ذات العين أو ملحقاتها . أما التغيير في استعمال العين فقد سبق أن بينا حكمه المنصوص عليه في المادة ٥٧٩ مدني .

وبناء عليه ، فلا يجوز للمستأجر أن يحدث تغييرات مادية في العين المؤجرة كفتح نوافذ جديدة أو سد نوافذ موجودة أو أن يقيم حائطا أو يهدم حائطا . وإذا كانت العين المؤجرة أرضا زراعية فلا يجوز له اقتلاع أشجارها أو يسد مصارفها أو مساقيها .

ويشترط لقيام مسئولية المستأجر عن التغيير المادي في العين المؤجرة أن يترتب على هذه التغييرات إصابة المؤجر بضرر وأن يكون هذا التغيير دون الحصول على إذن المؤجر . أما إذا كان التغيير الذي أحدثه المستأجر في العين المؤجرة لا يترتب عليه أضرار بالمؤجر كما لو أقام حاجزاً خشبياً لتقسيم الحجرة إلى حجرتين أو أقام في الشرفة ساتراً من الخشب أو حجب نوافذ المكان المخصص للنساء أو أقام صندلة علوية من الخشب في الحانوت المستأجر أو أقام سوراً حول المنزل لحجبه عن الرؤية من الخارج فلا مسئولية على المستأجر [1] . لأن مثل هذه التغييرات

---

[1] د السنهوري بند ٣٧٤ ص ٦٩٩، د سليمان مرقس بند ٢١١ ص ٧٥ ... المنعم الصدة بند ١٥٣ ص ٢١٦

يمكن إزالتها وإعادة العين إلى أصلها دون أضرار بها عند نهاية الإيجار إذا طلب المؤجر من المستأجر إزالتها (٢) .

كذلك للمستأجر أن يحدث تغييرات في العين المؤجرة إذا حصل على إذن من المؤجر بذلك، سواء كان هذا الإذن صريحا أو ضمنيا ، كما لو أجرت العين لاستغلالها مصنعاً ، فان هذا يتضمن الترخيص للمستأجر في إجراء التغييرات التي يتطلبها إعداد العين المؤجرة لهذا الغرض . ولكن لا يعتبر قيام المؤجر برفض الأجرة أو قبضها من المستأجر ، بعد قيامه بالتغييرات رضاء من المؤجر بهذا التغيير (٣) .

ولا يجوز للمستأجر أن يحدث أية تغييرات في العين المؤجرة ، ولو لم يترتب عليها الإضرار بالمؤجر ، إذا كان هذا الأخير قد اشترط عليه ذلك صراحة .

ويقع على المستأجر عبء إثبات عدم إصابة المؤجر بأي أضرار من جراء التغيرات التي أحدثها في العين المؤجرة (٤) .

---

(٢) د. سليمان مرقس - المرجع السابق - الموضع السابق ، د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. خميس خضر بند ٦٣٦ ص ٨١٦.

(٣) د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

(٤) د. سليمان مرقس - المرجع السابق - الموضع السابق.

حق المستأجر في وضع بعض الأجهزة الحديثة في العين المؤجرة :-

تنص المادة ٥٨١ مدني على أنه " ١- يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك مادامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار .

٢- فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شئ من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضي منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر ".

فعلى الرغم من أن المشرع حظر على المستأجر إجراء أية تغييرات فى العين المؤجرة كقاعدة عامة ، فأنه أجاز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو والتليفزيون وغير ذلك من الوسائل الحديثة .

ويشترط لقيام المستأجر بإدخال هذه التعديلات دون إذن المؤجر توافر شرطان هما:-

١- ألا يترتب على إدخال هذه التعديلات في العين المؤجرة تهديد لسلامة العقار كما لو كان وضع أنابيب المياه يهدد متانة جدار المنزل . ويقع على المؤجر عبء إثبات أن إدخال هذه التعديلات يهدد سلامة العقار.

٣- أن يراعى المستأجر في إدخال هذه الأجهزة الأصول المرعية . ويقع أيضا على عاتق المؤجر إثبات عدم احترام المستأجر للأصول المرعية . فإذا ثبت ذلك جاز له أن يطالب المستأجر بالتعويض مع إرغامه على احترام هذه الأصول .

هذا ويلاحظ أنه لا يجوز للمؤجر أن يعارض في قيام المستأجر بإدخال هذه التغييرات في العين المؤجرة ، بل يجب عليه أن يعاون المستأجر في ذلك إذا كان الأمر يقتضي ذلك فإذا كانت جدران المنزل تحتاج إلى تقوية للتمكن من وضع أنابيب المياه بداخلها وجب على المؤجر تقويتها أو أن يترك المستأجر يقوم بهذا العمل .

وإذا اشترطت شركة الكهرباء أو المياه ضرورة الحصول على موافقة المؤجر لإمكانية إمداد العين المؤجرة بالمياه أو الكهرباء وجب على المؤجر إعطاء المستأجر مثل هذه الموافقة وإذا كان سطح المنزل يحتاج إلى ترميم وجب على المؤجر أن يقوم بذلك أو أن يترك المستأجر يقوم به .

ويلتزم المستأجر برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخله لمعاونة المستأجر كنفقات تقوية الجدران أو ترميم السطح ما لم

يكن المستأجر هو الذي قام بنفسه بهذه الأعمال على نفقته . كما يتحمل المستأجر بجميع نفقات تركيب الأجهزة [٥] .

هذا ويلاحظ أن جميع هذه الأحكام مقررة ومفسرة لإرادة الطرفين، ومن ثم يجوز الاتفاق على أنه لا يجوز للمستأجر إدخال مثل هذه الأجهزة [٦] . كما يجوز الاتفاق على أن يتحمل المؤجر بنفقات إدخال الأجهزة ونفقات تدخله لمعاونة المستأجر [٧] .

جزاء الإخلال بهذا الالتزام :-

إذا أحدث المستأجر تغييراً مادياً في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر وكان يترتب على هذا التغيير ضرراً بالمؤجر أو كان مخالفا لما اشترطه المؤجر من عدم إجراء أي تغيير ، جاز للمؤجر طبقا للمادة ٥٨٠/ ٢ مدني إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها، وبالتعويض إن كان له مقتض .

وفي الحقيقة أن نص المادة ٥٨٠/٢ مدني ما هو إلا تطبيق للقواعد العامة . فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني بإعادة العين إلى أصلها أو

---

(٥) هذا ومن الممكن اعتبار هذه الأجهزة من قبيل التحسينات التي يجرى حسابها بين المؤجر والمستأجر عند انتهاء عقد الإيجار وفقا لأحكام المادة ٥٩٢ /١ مدني كما سنرى فيما بعد .

(٦) د. عبد المنعم الصدة بند ١٥٤ ص ٢١٧.

(٧) السنهوري بند ٣٧٦ ص ٧١٠.

فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين أن كان له مقتض . ولكن خص المشرع بالذكر إعادة العين إلى أصلها مع التعويض ، لكون هذا هو الجزاء الطبيعي لعدم قيام المستأجر بالوفاء بالتزامه . ويتعين على القاضي إجابة المؤجر إليه إذا طلبه . وللمؤجر ان يطلب إعادة العين إلى أصلها في أي وقت ولو قبل نهاية الإيجار . وأن كان ذلك لا يمنع المؤجر بداهة من المطالبة بالفسخ إذا وجد ما يبرره[٨] . والمؤجر يستطيع . في طلب إزالة التغييرات ، أن يحصل على إذن من القضاء بإزالتها على نفقة المستأجر (م/٣٠٩ /١ مدني) كما أن له أن يلزم المستأجر بدفع غرامة تهديديه (م/ ٢١٣ مدني)[٩] .

وإذا طلب المؤجر فسخ الإيجار فان لقاضى الموضوع سلطة تقديرية في هذا الصدد فله أن يجيب المؤجر إلى طلبه وله ألا يقضى بالفسخ ويكتفي بالحكم على المستأجر بإزالة التغييرات مع التعويض عما أصاب المؤجر من ضرر بسبب ذلك .

هذا ويجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في طلب إزالة هذه التغييرات أو الفسخ وعن حقه في التعويض ويعتبر ذلك إجازة لاحقة منه لإحداث مثل هذه التغييرات فيكون ذلك بمنزلة الإذن السابق ، وقد يكون هذا النزول

---

[٨] نقض مدني في ١٩٧٨/٢/٢٢ - مجموعة أحكام النقض س ٢٩ رقم ١١٠ ص ٥٦٣.- الهيئة العامة المدنية بمحكمة النقض في ١٩٨٥/٣/٢٥ - مجموعة أحكام النقض س ٣٣ رقم ١ ص ٦٢٩.

[٩] د. السنهوري بند ٣٧٥ ص ٧٠٣.

ضمنيا كما لو جدد الإيجار للمستأجر دون الاعتراض على ما أجراه من تغييرات في العين المؤجرة [١٠] .

التزام المستأجر بعدم إحداث تغييرات في العين المؤجرة في الفقه الإسلامي :-

لا يجوز للمستأجر أن يحدث في العين المؤجرة تغييراً يضر بها وإلا كان ضامنا لما أصاب المؤجر بضرر ففي المنهاج " لا يجوز لمستأجر دار فعل ما يضر بشيء منها من غير ما جرت العادة به في مثلها " [١١] .

وفى البدائع " للمستأجر في إجارة الدار وغيرها من العقار أن ينتفع بها كيف شاء بالسكنى ووضع المتاع وأن يسكن بنفسه وبغيره ...إلا أنه ليس له أن يجعل فيها حداداً أو قصارا ونحو ذلك مما يوهن البناء " [١٢].

وفى المغنى " من استأجرا عقاراً للسكنى فله أن يسكنه ويسكن فيه من شاء ممن يقوم مقامه في الضرر أو دونه .... ولا يجوز أن يجعل فيها شيئا ثقيلا فوق سقف لأنه يثقله ويكسر خشبه ، ولا يفعل فيها شيئا

---

(١٠) المرجع السابق ص ٧٠٦ ، وانظر أيضا نقض مدنى فى ١٩٧٧/١/٢٦ - مجموعة أحكام النقض س ٢٨ ص ٢٩١ .

(١١) حاشية القليوبى وعميرة على المنهاج جـ٣ ص ٧٩.

(١٢) البدائع للكاسانى جـ٤ ص ٢٠٦.

يضر بها ألا أن يشترط ذلك .... ولم يملك فعل ما يضر بها لأنه فوق المعقود عليه فلم يكن له فعله " [١٣] .

المطلب الثالث
التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة

الأصل أن من يحوز شيئا مملوكا لغيره يلتزم بالمحافظة عليه إلى وقت تسليمه (م/٢٠٦ مدني) .وتطبيقاً لذلك يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وملحقاتها طوال مدة الإيجار وبأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد .ولم يرد في خصوص هذا الالتزام نص خاص في أحكام الإيجار اكتفاء بما ورد في نص المادة ١/٥٨٣ مدني الذي يتعلق ببيان قدر العناية الواجبة في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها والتي تنص على أنه " يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ".

ويتفرع عن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية إذا احتاجت إليها العين عملا بالمادة ٥٨٣ مدني التي تنص على أنه " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك " .

---

(١٣) المغنى جـ٥ ص ٣٩١.

كما يتفرع عن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة ، التزامه بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله تطبيقاً للمادة ٥٨٥ مدني التي تنص على أنه " يجب على المستأجر أن يبادر إلى أخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة أو ينكشف عيب بها أو يقع اغتصاب عليها ، أو يتعدى أجنبي بالتعرض لها أو بأحداث ضرراً بها " فإذا ما أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة طبقت عليه القواعد العامة . وتشدد مسئولية المستأجر في حالة احتراق العين المؤجرة . وعلى ذلك نتناول في هذا المطلب النقاط التالية :-

١- العناية اللازمة في المحافظة على العين المؤجرة

٢- التزامه بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله للمحافظة على العين المؤجرة .

٣- التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية .

٤- جزاء الإخلال بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة .

٥- مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة .

٦- التزام المستأجر بضمان تلف أو هلاك العين المؤجرة في الفقه الإسلامي .

أولا: العناية اللازمة للمحافظة على العين المؤجرة :-

تنص المادة ١/٥٨٣ مدني على أنه " يجب على المستأجر أن يبذل العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد ".

ومعنى ذلك أن المستأجر يجب عليه أن يبذل في محافظته على العين المؤجرة عناية الشخص المعتاد . وهذا النص ليس إلا تطبيقا للقاعدة العامة الواردة في المادة ٢١١ مدني والتي تنص على أنه " ١- في الالتزام بعمل ، إذا كان المطلوب من المدين هو أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته أو أن يتوخى الحيطة فى تنفيذ التزامه ، فان المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل فى تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ، ولو لم يتحقق الغرض المقصود . هذا مالم ينص القانون أو الاتفاق على غير ذلك .

٢- وفى كل حال يبقى المدين مسئولا عما يأتيه من غش أو خطأ جسيم ".

والتزام المستأجر بالمحافظة على الشيء المؤجر يختلط ، في غالب الأحوال ، بالتزامه بالعناية في استعمال-الشيء المؤجر وألا يستعمله في غير ما أعد له وبألا يتركه دون استعمال . ولذلك جمع المشرع بين واجب

العناية فى استعمال الشيء وواجب العناية في المحافظة عليه في نص المادة ٥٨٣ من التقنين المدني [١] .

والمعيار هنا معيار موضوعي ، هو معيار الشخص المعتاد . فالمطلوب من المستأجر هو عناية الشخص المعتاد وليس عنايته هو في شئون نفسه . والتزام المستأجر في هذا الصدد هو التزام ببذل عناية وليس بتحقيق نتيجة . فيكون قد وفى التزامه إذا بذل عناية الرجل المعتاد ولو لم تتحقق الغاية المقصودة من هذه العناية ، وهى سلامة العين المؤجرة . فإذا تلفت العين أو هلكت لم يكن المستأجر مسئولا عن الهلاك أو التلف الذي يصيب العين بسبب استعمالها استعمالا مألوف طالما ، أنه بذل في المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد (م/٥٨٣/١ مدني) . وينبني على ذلك أنه إذا كانت العين المؤجرة ، أرضا زراعية ، وجب عليه أن يبذل في المحافظة عليها عناية الرجل المعتاد فيلتزم بريها وحرثها ونزع الحشائش الضارة منها وصرف المياه الزائدة عنها وتسميدها وصيانة أشجارها حتى تبقى الأرض صالحة للإنتاج [٢]. وإذا كانت العين المؤجرة منزلا وجب على المستأجر إلا يتركه يخرب دون تهوية أو تنظيف فيلتزم المستأجر بتعهد الأدوات الصحية الموجودة بالمنزل وبتطهيره من الجراثيم المعدية إذا

---

[١] د. سليمان مرقس بند ٢١٤ ص ٤٨١ هامش (١٣٣) ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٥٧ ص ٢١٩ ، ٢٢٠.

[٢] أنظر المادة ٦١٣ /١ مدني وأنظر مؤلفنا محاضرات في القانون الزراعي - المرجع السابق ص ١٤٣.

كان قد تلوث بها خلال الإيجار [٣] . وإذا كانت العين المؤجرة مصنعا وجب عليه أن يتعهد آلاته ومعداته بالصيانة وعدم توقفها مدة طويلة حتى لا تتلف بعدم الاستعمال [٤] .وإذا كانت العين المؤجرة سيارة وجب على المستأجر ألا يتركها لحرارة الشمس أو رطوبة الجو دون مقتضٍ [٥].

وكما يلتزم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة وأن يبذل في ذلك عناية الرجل المعتاد ، فانه يلتزم أيضا بأن يبذل هذه العناية في محافظته على ملحقات العين المؤجرة كحديقه المنزل والجراح .

بيد أنه إذا كانت هذه الملحقات مشتركة بين عدة مستأجرين ، كالمصعد والمدخل العام وأجهزة التدفئة والتبريد المشتركة ، فالغالب أنها تكون في رعاية المؤجر أو أحد تابعيه ومن ثم يلتزم بالمحافظة عليها المؤجر دون المستأجر [٦] .

ولا يسأل المستأجر عن التقصير الصادر منه شخصيا في هذا المجال بل يسأل أيضا عن التقصير الصادر من تابعيه كخدمه ومستخدميه وعماله كما يسأل عن التقصير الصادر من أفراد أسرته وضيوفه المقيمين

---

[٣] د. السنهوري بند ٣٨٠ ص ٧١٤.
[٤] المرجع السابق - الموضع السابق.
[٥] د. سليمان مرقس ص ٤٨١،٤٨٢ ،د. عبد المنعم الصدة ص ٢٢٠.
[٦] استئناف مختلط في ١٩٣٤/٥/٢٤ م٤٦ ص ٢٩٩.

عنده وزائريه والمستأجر من الباطن [٧] . وأساس مسئوليه المستأجر عن أفعال هؤلاء ترجع إلى كونه أتاح لهم دخول العين المؤجرة واستعمالها وبالتالي يكون له يد في سبب التلف الذي لحق بالعين المؤجرة[٨] .

ويسأل المستأجر عن هؤلاء الأشخاص مسئوليه عقدية لا تقصيرية وهى مسئولية أوسع من مسئولية المتبوع التقصيرية عن أعمال تابعيه لكونها تشمل أفعال أشخاص لا يعتبرون تابعين للمستأجر بالمفهوم الضيق فى المسئولية التقصيرية ، ولأنه لا يشترط أن تصدر هذه الأفعال من الشخص فى أثناء تأدية وظيفته أو بسببها [٩] . ولا يستطيع المستأجر أن يتخلص من المسئولية عن أفعال هؤلاء إلا بإثبات السبب الأجنبي . مع ملاحظة أنه لا يستطيع أن ينفى عن نفسه المسئولية إذا أثبت أنه بذل العناية الواجبة فى رقابة هؤلاء الأشخاص لأن التزامه في هذا المجال التزام بتحقيق . نتيجة وليس التزام ببذل عناية [١٠] .

ولا يحول حق المؤجر في الرجوع على المستأجر دون حقه في الرجوع على الغير الذي أضر بالعين بمقتضى قوانين المسئولية العقدية التقصيرية [١١] .

---

(٧) د. السنهورى بند ٣٨٣ ص ٧٢٣.
(٨) د.الصده بند ١٥٧ ص ٢٢١.
(٩) د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٠٤، د. محمد على أمام بند ١٢٣.
(١٠) د. سليمان مر قس بند ٢١٥ ص ٤٨٣.
(١١) بلانيول وريبير جـ١٠ بند ٥٧٣ ص ٨٧، د. السنهورى بند ٣٨٣ ص ٧٢٥.

وعلى الرغم من أن نص المادة ٥٨٣ مدني لم ينص على جواز الاتفاق على ما يخالف أحكامها ، إلا أنه يجوز ذلك باعتبار أن هذا النص ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٢١١ مدني التي نصت صراحة على جواز الاتفاق على مخالفة أحكامها . ومن ثم يجوز تشديد مسئولية المستأجر أو الإعفاء منها فلا يكون مسئولاً إلا عن خطئه الجسيم أو غشه (م/٢/٢١١ ، م/٢/٢١٧ مدني) كما يجوز الاتفاق على إعفائه من المسئولية عن أفعال تابعيه ولو كانت ناتجة عن غش أو خطأ جسيم وقع من أحدهم (م/٢/٢١٧ مدني)..

والاتفاق على الإعفاء من المسئولية أو تخفيفها أو تشديدها قد يكون صريحا كما قد يكون ضمنيا [١٢] ، ولكن لا يجوز التوسع في تفسيره وعند الشك يفسر لمصلحة الطرف الذي قيد الاتفاق حقوقه [١٣] .

ثانيا: التزام المستأجر بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله :-

تنص المادة ٥٨٥ مدني على أنه " يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها ".

---

[١٢] نقض مدنى فى ١٩٤٦/١١/١٤ - مجموعة القواعد القانونية ٥ رقم ١٠٨ ص ٢٤٦.
[١٣] د. السنهورى بند ٣٨٤ ص ٧٢٦،د. سليمان مرقس بند ٢١٦ ص ٤٨٥،د. عبد المنعم الصدة بند ١٥٧ ص ٢٢١.

ومن هذا النص يتضح أنه يجب على المستأجر [illegible] تعرضت العين المؤجرة لأي خطر يهدد سلامتها مما يجب على المؤجر دفعه ، أن يبادر إلى إخطار المؤجر به حتى يتخذ فى الوقت المناسب ما يلزم لدفع هذا الخطر .

ويقع هذا الالتزام بالإخطار على عاتق المستأجر باعتباره ملتزما بالمحافظة على العين المؤجرة . أما إذا كانت العين المؤجرة في حفظ المؤجر كما هو الشأن في الملحقات المشتركة عند تعدد المستأجرين ، فلا يلتزم المستأجر بالإخطار (١٤) .

وعلى ذلك **يشترط لقيام التزام المستأجر بالإخطار ما يلي** :- ١- أن تكون العين المؤجرة في حفظ المستأجر بحيث لا يستطيع المؤجر أن يعلم بالخطر الذي يهدد العين. ٢- أن يتبين المستأجر هذا الخطر أو كان الخطر مما يستطيع أن يتبينه الرجل المعتاد أما إذا لم يكن المستأجر عالما بالخطر ولم يكن في استطاعة الرجل المعتاد أن يتبينه فلا يلتزم المؤجر بالإخطار (١٥) .٣- ألا يكون المؤجر عالما بهذا الخطر ولم يكن في استطاعته العلم به إلا عن طريق المستأجر . فإذا توافرت هذه الشروط كان المستأجر ملتزماً بالقيام بإخطار المؤجر. ولا يشترط في الإخطار شكل

---

(١٤) د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٢٥ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٥٩.
(١٥) كأن يكون أساس العين المؤجرة مصاب بخلل خطير يهدده بالسقوط ولا يستطيع اكتشافه إلا خبير متخصص.

خاص ، فيجوز أن يكون شفهيا . وفى هذه الحالة يقع عبء القيام به على عاتق المستأجر [١٦] .وقد يكون بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وقد يكون بخطاب عادى غير مسجل .

ولم يحدد القانون ميعاداً معيناً للإخطار ، ولذلك يجب القيام به في أقرب وقت ممكن حتى يتمكن المؤجر من دفع الضرر في الوقت المناسب ، وقاضى الموضوع هو الذي يقدر ما إذا كان المستأجر قد قام بالإخطار في الوقت المناسب أم لا [١٧] .

وإذا لم يقم المستأجر بالأخطار أو تأخر في القيام به كان مسئولاً عن الضرر الذي يصيب المؤجر بسبب ذلك . وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " فان لم يقم المستأجر بهذا الواجب ، وأصيب المؤجر بضرر من جراء ذلك ، كان المستأجر مسئولاً [١٨] .

---

(١٦) بلاينول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٨٥ ص ٨٢٥ ،د. السنهورى بند ٣٨١ ص ٧١٩ ، ٧٢٠.

(١٧) د. منصور مصطفى بند ٢٠٦ ،د. عبد المنعم الصدة ص ٢٢٤.

(١٨) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٣٩، ٥٤٠ ، نقض مدني في ١٩٦٥/٤/٨ - مجموعة أحكام النقض س ١٦ رقم ٧٣ ص ٤٥٢.

ويعفى المستأجر من المسئولية إذا استطاع أن يثبت أن المؤجر ما كان يستطيع دفع الخطر الذي يهدد العين المؤجرة حتى لو أخطر به في الوقت المناسب [١٩] .

ثالثاً: التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية :-

تنص المادة ٥٨٢ على أنه " يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق إلى غير ذلك ".

وقد سبق أن بينا أن المقصود بالترميمات التأجيرية ، الترميمات البسيطة التي يقتضيها ما يحدث من تلف في العين المؤجرة بسبب الاستعمال المألوف من جانب المستأجر أو أحد ممن يسأل عنهم . ومن هذه الترميمات إصلاح الأبواب والنوافذ والبلاط وصنابير المياه والأقفال ومفاتيح الكهرباء ... الخ . ويرجع في تحديد هذه الترميمات إلى العرف.

وأساس التزام المستأجر بإجراء هذه الترميمات التأجيرية هو مقتضيات الاستعمال المألوف للعين المؤجرة ، وليس الخطأ المفترض من جانب المستأجر .وبالتالي يستطيع المستأجر أن يتخلص من التزامه بأجراء الترميمات التأجيرية إذا أثبت أن هذه الترميمات ترجع إلى قوة قاهرة ككسر

---

(١٩) د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

زجاج النافذة بسبب هبوب عاصفة شديدة أو انفجار قنبلة [٣٠] أو إلى عيب في العين المؤجرة فذاك هو السبب الأجنبي الذي لا يد للمستأجر فيه ، ومن ثم فلا يكون مسئولاً عنه . ولكنه لا يستطيع أن يتخلص من هذا الالتزام إذا أثبت أن الترميمات ترجع إلى القدم أو إلى الاستعمال المألوف للعين . وهذا الحكم كما تقول المذكرة الإيضاحية " أيسر تطبيقا من الناحية العملية [٣١] .

والتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ليس من النظام العام، ولذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المستأجر من إجراء هذه الترميمات، كأن يتفق على التزام المؤجر بإجراء كل الترميمات اللازمة للعين المؤجرة ولو كانت تأجيرية . كما يجوز الاتفاق على تشديد مسئولية المستأجر كأن يتفق على التزامه بإجراء جميع الترميمات التأجيرية ولو كانت ناتجة عن قوة قاهرة أو عيب في العين المؤجرة .مع ملاحظة أنه يقع باطلا كل اتفاق على إعفاء المستأجر من المسئولية أو التخفيف منها إذا كان ذلك ناشئا عن غشه أو خطئه الجسيم اللهم إلا إذا كان شرط الإعفاء أو التخفيف من المسئولية ينصرف إلى الترميمات الناشئة عن خطأ تابعيه الجسيم أو غشهم كل هذا تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٢/٢١٧ من التقنين المدني .

---

[٣٠] د. السنهوري بند ٣٨٩ ص ٨٣٨ ،د. محمد كامل مرسي بند ١٤٤ ص ١٨٧.،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٢٢ ،د. محمد على أمام بند ١٢٥ص ٢٨٨،د. منصور مصطفى بند ٢٠٥ ص ٥٢٤،د. عبد المنعم الصدة بند ١٥٨ ص ٢٢٣.

[٣١] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٣٣.

موقف الفقه الاسلامى :-

سبق أن أشرنا إلى أن نفقات العين المؤجرة تقع على مالكها ومن ثم يلتزم المؤجر بإجراء جميع أنواع الترميمات سواء كانت ترميمات ضرورية للانتفاع أو ضرورية للحفظ أو ترميمات تأجيرية [٢٢] . فلا يلتزم بها المستأجر ما لم تكن ناتجة عن خطئه .

رابعاً : جزاء الإخلال بالالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة :-

إذا أخل المستأجر بالتزامه بالمحافظة على العين المؤجرة . كما لو قصر في بذل العناية اللازم للمحافظة على العين أو تقاعس عن إجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها العرف أو لم يقم بإخطار المؤجر بما يهدد سلامة العين في الوقت الملائم طبقت للقواعد العامة. ومقتضى هذه القواعد أنه يجوز للمؤجر أن يطالبه بالتنفيذ العيني إذا كان ممكنا .

فإذا كان المستأجر قد امتنع عن إجراء الترميمات التأجيرية كان للمؤجر أن يطلب من القضاء بإلزامه بإجرائها ولو كان ذلك أثناء مدة الإيجار . فله إلزامه بذلك ولو بطريق التهديد المالي ، كما أن له أن يطلب الترخيص له من القضاء بأجرائها بنفسه على نفقة المستأجر [٢٣] . كما يجوز له أن يطلب فسخ الإيجار .والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كان إخلال

---

[٢٢] البدائع جـ٤ ص ٢٠٨ ، المغنى جـ٥ ص ٣٧٦.
[٢٣] د. السنهورى بند ٣٩٠ ص ٧٤١ ، د. سليمان مرقس بند ٢١٨ ص ٤٩١.

المستأجر بالتزامه جسيماً يبرر الفسخ فيقضى به أم لا فيحكم بالتنفيذ العيني والتعويض . وفى جميع الأحوال ، سواء طلب المؤجر التنفيذ العيني أو الفسخ ، يحق له طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الإخلال.

خامسا: مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة :-

القاعدة العامة أنه إذا لحق العين المؤجرة تلف أو هلاك كان المستأجر مسئولاً عنه لأنه يلتزم بالمحافظة عليها ، وكان مقتضى القواعد العامة أن يقع عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه على عاتق المؤجر ، باعتبار أنه هو الدائن للمستأجر بهذا الإخلال ، على أساس أن عبء إثبات أن المدين لم يوفى بالتزامه يقع على الدائن في المسئولية العقدية . ولكن المشرع في المادة ٢/٥٨٣ أفترض خطأ المستأجر ، فاعتبره مخطئا بمجرد حدوث التلف أو الهلاك إلى أن يثبت العكس . بمعنى أن المشرع أفترض أن إخلال المستأجر بالتزامه باستعمال العين المؤجرة والمحافظة عليها كان سبب تلف أو هلاك العين على أساس أنها في يد المستأجر وهو أعلم الناس بأسباب تلفها أو هلاكها ، لذلك فمن العدل أن يقع عبء الإثبات عليه . فالمادة ٥٨٣ تنص على أنه " ١- يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

٢- وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً ".

ومعنى ذلك أن المستأجر يكون مسئولاً بمجرد وقوع الهلاك أو التلف ولكن هذه القرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها بأن يثبت المستأجر بأن التلف أو الهلاك لم ينتج عن خطئه أو خطأ تابعيه وذلك إذا استطاع أن يثبت أنه بذل عناية الشخص المعتاد في استعمال العين والمحافظة عليها أو أن يثبت أن التلف أو الهلاك ناتج عن استعماله العين المؤجرة استعمالاً مألوفاً من جانبه ومن جانب تابعيه أو أن يثبت السبب الأجنبي كأن يكون التلف أو الهلاك ناتج عن فعل المؤجر أو قوة قاهرة كحرب أو صاعقة أو زلزال أو فيضان أو ناتجا بفعل القدم أو بفعل الغير غير تابعيه .

بيد أن المشرع خرج على حكم القواعد العامة فعلاً فيما يتعلق بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة . وقد نظم المشرع هذه الحالة نظراً لأهميتها العملية فنص المادة ٥٨٤ على أنه " ١- المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة ، إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه .

٢- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد ، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله ، ويتناول ذلك أن المؤجر أن كان مقيماً في العقار

. هذا مالم يثبت أن النار ابتدأ شبوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق " .

ومن هذا النص يتضح أن المشرع **فرق بين فرضين : الفرض الأول** :المسئولية عن حريق العين المؤجرة كلها إلى مستأجر واحد . **والفرض الثاني** : المسئولية عن حريق العقار المؤجر في حالة تعدد المستأجرين.

الفرض الأول : المسئولية عن حريق العين المؤجرة كلها إلى مستأجر واحد :-

إذا احترقت العين المؤجرة لمستأجر واحد كان هذا المستأجر مسئولاً عقديا عن هذا الحريق بسبب عدم تمكنه من إعادة العين إلى ما كانت عليه وقت أن تسلمها ، ولا يستطيع المستأجر التخلص من هذه المسئولية إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه (م/٥٨٤/١ مدني) . وقد كان مقتضى القواعد العامة أن يقع على عاتق المؤجر عبء إثبات إخلال المستأجر بالتزامه بالمحافظة لأن أساس مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة هو التزامه بالمحافظة على العين المؤجرة .

بيد أن المشرع خرج على القواعد العامة وجعل المستأجر مسئولاً عن حريق العين المؤجرة . على أساس أن التزامه هنا التزام بتحقيق نتيجة وليس كما هو الشأن في الالتزام بالمحافظة ، التزام ببذل عناية . ولذلك فلا

يكفيه لدفع مسئوليته أن يثبت أنه بذل العناية الواجبة واتخذ ما يلزم من احتياطات لتجنب وقوع الحريق " بل يجب عليه أن يثبت السبب الأجنبي الذي لا يد له فيه ".ويقع عليه عبء إثبات أن الحريق قد نتج عن سبب لا يد له ، كقوة قاهرة أو فعل المؤجر أو فعل مستأجر آخر أو فعل شخص من الغير غير تابعيه المسئول عنهم كعابر طريق ألقى بعود ثقاب مشتعلاً عمداً أو خطأ على العين المؤجرة . فلا يكفى المستأجر إذن أن ينفى الخطأ عن نفسه أو عن تابعيه بل يجب أن يثبت السبب الأجنبي الذي لا يد له فيه (٢٤) .

وبناء عليه يعتبر المستأجر مسئولاً بمجرد حريق العين المؤجرة دون حاجة إلى إقامة الدليل على خطئه أو تقصيره في بذل العناية الواجبة . ولا يقبل منه إثبات أنه بذل العناية الواجبة ، طالما أنه لم يثبت السبب الأجنبي (٢٥) .

ولكن إذا استطاع المستأجر أن يثبت السبب الأجنبي الذي أدى إلى نشوب الحريق ، فلا يكفى ذلك لإعفائه من المسئولية إذا لم يكن قد بذل

---

(٢٤) د. السنهورى بند ٣٩٨ ص ٧٥٨ ،د. سليمان مرقس بند ٢٣٣ ص ٥٤٥،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٧ مكرر (٤) ص ٥٤٧.

(٢٥) بعكس مسئوليته عن الهلاك أو التلف بغير الحريق حيث يكون التزامه بالمحافظة على العين من الهلاك التزاماً ببذل عناية فيجوز له طبقاً لنص المادة ٥٨٣ أن يدفع مسئوليته بإقامة الدليل على أنه بذل العناية المطلوبة لتجنب الهلاك أو التلف .

عناية الشخص العادي في حفظ العين المؤجرة والحيلولة دون انتشار الحريق [٣٦] .

وكما تقع هذه المسئولية على عاتق المستأجر تجاه المؤجر [٣٧] ، فانه أيضا يتحمل بها المستأجر من الباطن تجاه المستأجر الأصلي . فيلتزم بتعويض هذا الأخير عن فسخ عقده مع المالك بالإضافة إلى التزامه بالتعويض عن تلف العين المؤجرة ذاتها .

وتقع هذه المسئولية على عاتق كل مستأجر بغض النظر عن كون الشيء المؤجر ، عقاراً أو منقولا . حيث جاء نص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ عاماً دون تخصيص بعكس الفقرة الثانية منها [٣٨] .

ومسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة مسئولية تعاقدية ، فإذا لم يستطيع إثبات السبب الأجنبي كان مسئولا عن تعويض الأضرار المباشرة الناتجة عن الحريق إذا كانت متوقعة وقت العقد . أما إذا ثبت أن المستأجر ارتكب غشاً أو خطأ جسيما فانه يسأل عن جميع الأضرار المباشرة التي لحقت المؤجر المتوقع منها وغير المتوقع (م/٢/٢٢١ مدني)

---

[٣٦] د. عبد الناصر العطار - المرجع السابق - الموضع السابق.

[٣٧] بغض النظر عن كون المؤجر مالكا للرقبة أو صاحب حق انتفاع أو صاحب حق في إدارة الشيء.

[٣٨] أما إذا لم يكن بيد شاغل العين سند أو كان يشغلها بناء على أي سبب أخر غير عقد الإيجار كصاحب حق انتفاع أو وكيل فلا ينطبق عليه حكم الفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ مدني .

. ويشمل التعويض النفقات اللازمة ، وقت الحكم ، لإصلاح التلف الذي أحدثه الحريق أو إعادة البناء إذا اقتضى الأمر ذلك. كما يشمل أيضا قيمة أجرة العين طوال المدة اللازمة للإصلاح

وفى حالة إعادة البناء يخصم الفرق بين قيمة البناء بعد تجديده وقيمته قبل الحريق من نفقات إعادة البناء التي يلتزم المستأجر بها على أساس أن هذا الفرق يعتبر إثراء لاحق للمؤجر [٢٩] .

وجدير بالذكر أن أحكام مسئولية المستأجر العقدية عن الحريق المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ مدني ليست من النظام العام ، ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالفها سواء بالتشديد أو الإعفاء . فيجوز الاتفاق على مسئولية المستأجر عن الحريق ولو كان بسبب أجنبي . كما يجوز الاتفاق على تخفيف هذه المسئولية فلا يكون المستأجر مسئولا إذا أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين أو أن يشترط عدم مسئوليته عن أفعال تابعيه .

كذلك يجوز الاتفاق على إعفاء المستأجر من المسئولية عن الحريق في جميع الأحوال حتى ولو كان راجعاً إلى خطئه الشخصي أو خطأ أحد تابعيه،طالما أن خطئه الشخصي ليس عمداً أو خطأ جسيماً.أما إذا كان

---

[٢٩] أوبرى ورو وأسمان جـ٥ بند ٣٦٧ وهامش ٢٩ ،د. سليمان مرقس ص ٥٤٧ ، د. عبد المنعم الصدة ص ٢٣١،٢٣٢.

الخطأ صادراً عن أحد تابعيه فيجوز أن يشترط إعفاءه من المسئولية عن أخطاء تابعيه الجسيم أو العمد [٣٠].

الفرض الثاني : المسئولية عن حريق العقار المؤجر في حالة تعدد المستأجرين :-

تفترض هذه الحالة وجود عقار مؤجر إلى عدة أشخاص مستأجرين يختص كل منهم عن الآخر بجزء مفرز من هذا العقار ، ثم يحترق العقار كله أو جزء منه . ومن ثم يخرج من هذا الفرض ، إذا كان الشيء المؤجر منقولا ، أو كان عقاراً ولكنه مؤجر إلى عدة مستأجرين على الشيوع حيث يعتبر الشركاء على الشيوع في حكم المستأجر الواحد . ولكن يسري على هذا الفرض أن يكون العقار المؤجر لشخص ثم قام بتأجير جزء منه من الباطن إلى مستأجر من الباطن وقبل المؤجر هذا الإيجار صراحة أو ضمنا، فيكون المستأجر من الباطن مسئولا مباشرة قبل المؤجر عن الحريق (م/ ٥٩٧ مدني) كما يكون هو والمستأجر الأصلي كل منهما مستأجراً لجزء من العقار فيسري عليه الفرض الذي نحن بصدده .

ومعنى ذلك أنه يلزم لانطباق حكم الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ أن يكون العقار المحترق واحداً أي في وحدة عقارية واحدة بمعنى أن يكون لهذا العقار المحترق كيان مستقل، فيعتبر البناء المكون من عدة طوابق

---

[٣٠] د. السنهوري بند ٤٠١ ص ٧٧١،٧٧٢.

عقاراً واحداً طالما أنه مملوكا كله لمؤجر واحد أو لملاك على الشيوع . أما الأبنية والعمارات المتلاصقة أو الفيلات المتجاورة التي لكل منها كيان مستقل فلا تعتبر في مجموعها وحدة عقارية ولو كانت مملوكة لمالك واحد طالما أن لكل منها كيان مستقل . فتعتبر كل عمارة أو فيلا عقاراً قائما بذاته . كذلك لا يعتبر وحدة عقارية طبقات البناء الواحد إذا كانت كل منها مملوكة لمالك مختلف (ملكية الطبقات) حيث تعتبر كل طبقة منها وحدة عقارية متميزة عن الطبقة الأخرى [٣١] .

كذلك يجب لانطباق حكم الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ مدني من جهة ثانية أنْ يكون العقار مقسماً إلى أجزاء كل منها مؤجر لمستأجر مختلف . أما إذا كان العقار مؤجراً كله إلى مستأجر واحد أو إلى مستأجرين على الشيوع طبقت على هذه الحالة الفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ دون الفقرة الثانية فيستطيع المؤجر في رجوعه على المستاجر الواحد أو المستأجرين على الشيوع أن يستند إلى الفقرة الأولى دون الثانية من المادة ٥٨٤.

ويشترط لانطباق حكم الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ مدني من جهة ثالثة أن يكون المؤجر هو الذي يتمسك بتطبيقها في رجوعه على المستأجر، ومن ثم إذا أراد مستأجر أن يرجع على مستاجر أخر أو على المؤجر

(٣١) د. السنهوري بند ٤٠٣ ص ٧٧٥ هامش (٣) وتكملته في ص ٧٧٦ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٦٦ ص ٢٣٤، ٢٣٥.

بتعويض الأضرار التي أصابته كما لو كان أثاثه قد هلك بفعل الحريق ، فان رجوعه لا يكون على أساس الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ بل على أساس قواعد المسئولية التقصيرية التي تستوجب إثبات الخطأ (٣٢) .

إذا توافرت هذه الشروط واحترق العقار كله أو في جزء منه كلن كل من يشغل وحدة إحترقت ، سواء كان مالكا (٣٣) أو مستأجراً ، مسئولاً عن الحريق مسئولية جماعية عما أصاب العقار من تلف كل بنسبة الجزء الذي يشغله في هذا العقار (٣٤) . فهذه المسئولية ، لا تقع إلا على عاتق المستأجرين الذين مس الحريق الأجزاء المؤجرة إليهم دون المستأجرين لباقي الأجزاء ، وذلك في حالة ما إذا كان الحريق قد أصاب بعض الأجزاء من العقار دون البعض الأخر . أما إذا كان العقار قد احترق في مجموعه فلن تكون هناك مشكلة حيث يسأل جميع المستأجرين عن هذا الحريق كل

(٣٢) وعلى ذلك فقد يكون المستأجر مسئولاً تجاه المؤجر عن الحريق وفقا لأحكام المادة ٢/٥٨٤ مدني ولكنه غير مسئول عن الضرر الذي لحق مستأجر أخر لعدم ثبوت الخطأ في جانبه .

(٣٣) ولكن يشترط في المالك (المؤجر) أن يكون شاغلا فعلاً لطبقة من طبقات العقار بحيث يحتمل أن يكون الحريق قد نشأ بخطئه .ويكفى أن يكون محتجزا لهذه الطبقة يتردد عليها من وقت لآخر أو واضعاً فيها بعض أثاثه أو أن يكون أحد أتباعه كالبواب ساكناً فيها ولو لم يكن هو (المؤجر) شخصياً ساكنا فيها ، ولكن إذا كانت هذه الطبقة أو الشقة خالية ، فلا يعتبر المؤجر شاغلاً لها ، حتى ولو كانت مفاتيحها في يد المؤجر يحتفظ بها لترميمها أو ليعاينها من يرغب في استئجارها . ويقع على عاتق المستأجر عبء إثبات أن المؤجر شاغلاً لطبقة من العقار ليشاركه في المسئولية عن الحريق.

(٣٤) وقد كان مقتضى القواعد العامة والقاعدة المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة ٥٨٤ مدني أن يكون المستأجر مسئ. لا مسئولية عقدية عن الجزء الذي يشغله فقط دون الأجزاء الأخرى التي احترقت ولا تكون مسئوليته عن هذه الأجزاء الأخرى مسئولية تقصيرية بحيث يجب إثبات الخطأ في جانبه (د. عبد المنعم الصدة بند ١٦٦ ص ٢٣٢).

بنسبة الجزء الذي يشغله في العقار [٣٥] ومسئولية المستأجرين المتعددين في العقار المحترق ليست إلا مسئولية عقدية على افتراض وقوع الخطأ في جانب أحد المستأجرين ، ومن بينهم المؤجر ، إن كان مقيماً في العقار ، وعلى عدم معرفة المخطئ منهم .

وباعتبار أن هذه المسئولية عقدية فلا يقوم التضامن بين المستأجرين فيها ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك [٣٦] .ومن ثم تتوزع المسئولية على أساس أن يسال كل منهم بنسبة الجزء الذي يشغله في العقار المحترق [٣٧] . ويتحدد هذا الجزء على أسس قيمة الجزء الذي يشغله المستأجر لأن المستأجر يلتزم عند انتهاء الإيجار بأن يرد الجزء الذي يشغله إلى المؤجر بالحالة التي كان عليها وقت الإيجار فإذا احترق كان مسئولاً عن قيمته [٣٨] .

---

[٣٥] د. السنهوري بند ٤٠٤ ص ٧٧٧ هامش (١) ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢١٦ ص ٣٥٦ هامش (١) وقارن سليمان مرقس بند ٢٣٤ ص ٥٤٨ حيث يرى أن كلا من المستاجرين المتعددين للعقار يعتبر مسئولاً عن حريق العقار في بعض أجزائه ولو كان الجزء الذي يشغله لم يحترق .

[٣٦] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٣٧ ، ٥٣٨.

[٣٧] وإذا أعسر أحد المستأجرين لم يتحمل الباقون نصيبه في التعويض بل على المؤجر انتظار ميسرته ، فان لم يوسر ضاع عليه حقه في التعويض

[٣٨] د. السنهوري بند ٤٠٤ ص ٧٧٩ ،د.محمد على أمام بند ١٣٤ ص ٣١٨ ، د. لبيب شنب ص ٢٠٠ ،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٧ مكرر (٤) ص ٥٤٩ ويرى البعض أن هذا الجزء يتحدد بالمساحة التي يشغلها (د. سليمان مرقس بند ٢٣٤ ص ٥٤٩ ، د. عبد الباقي ص ٣٥٦ ،د. الصدة ص ٢٣٤).

ويستطيع المستأجر ان يتخلص من المسئولية بأحدى الوسائل الآتية:-

١- يستطيع المستأجر أن يدفع هذه المسئولية بإثبات السبب الأجنبي الذي نشأ عنه الحريق كخطأ المؤجر أو أحد تابعيه أو خطأ شخص من الغير كمستأجر أخر أو أحد تابعي هذا المستأجر أو انتقال النار من عين مجاورة . أو لعيب في البناء . كذلك يجب عليه إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة والحيلولة دون انتشار الحريق (٣٩)

٢- أن يثبت أحد المستأجرين أن النار قد أبتدأ شبوبها في جزء يشغله مستأجر أخر ، ففي هذه الحالة تقوم قرينة على خطأ هذا الأخير . فيكون هو المسئول وحده عن الحريق ، وتبرأ ذمة الآخرين لأنهم يستفيدون من هذا الإثبات . ويستطيع هذا المستأجر أن يدحض هذه القرينة التي قامت ضده بإثبات أن النار ، بالرغم من بدء شبوبها في الجزء الذي يشغله ، قد نشأت بسبب أجنبي لا يد له فيه فتسقط عنه المسئولية.

وإذا أثبت أن النار قد بدأت في جزء يشغله المؤجر أو أحد تابعيه أو في أحد الأجزاء المشتركة التي تكون في رعاية المؤجر ، كالسلم المشترك أو المصعد ، قامت قرينة على خطأ المؤجر وسقطت المسئولية

---

(٣٩) د. عبد الناصر العطار ص ٥٤٩.

من المستأجرين جميعاً ، فلا يحق للمؤجر مطالبتهم بالتعويض [٤٠] . إلا إذا ثبت أن شبوب النار كان بخطأ هذا المستأجر [٤١] .

وإذا ثبت أن بدء شبوب النار كان في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين أو ثبت أن وقوع الحريق كان بسبب خطئه دون أن يستطيع دفع مسئوليته بإثبات أن السبب الأجنبي ، كان مسئولاً عن جميع الأضرار المباشرة المتوقعة التي نشأت عن الحريق ، ما لم يكن هناك عمد أو خطأ جسيم ، فإن تعمد المستأجر إحراق العين المؤجرة أو وقع منه خطأ جسيم أدى إلى الحريق كان مسئولاً عن الأضرار المباشرة المتوقعة وغير المتوقعة طبقاً للقواعد العامة في المسئولية العقدية .

ولا يسأل المستأجرون الآخرون إلا إذا ثبت تقصيرهم في إطفاء الحريق أو حصر نطاقها فتكون مسئوليته بقدر الأضرار الناشئة عن هذا التقصير.

وغنى عن البيان أن مسئولية المستأجر عن احتراق العين المؤجرة، في كلا الفرضين السابقين المنصوص عليهما في الفقرتين الأولى والثانية من المادة ٥٨٤ ، مدني لا يستفيد منها سوى المؤجر في رجوعه على المستأجر . أما رجوع المستأجر على المؤجر أو على مستأجر آخر

---

(٤٠) د. السنهوري بند ٤٠٦ ص ٧٨٤،د عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢١٨ ، د. منصور مصطفى بند ٢٠٨ ص ٥٣٢.

(٤١) د. السنهوري ص ٧٨٤ هامش (١) ، د. عبد المنعم الصدة ص ٢٣٣.

بسبب الحريق ، فيخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المسئولية التقصيرية حيث يلزم إثبات أن خطأ أحد هؤلاء كان هو السبب في الحريق (٤٢). فإذا قامت المسئولية استحق المؤجر تعويضا عن الأضرار المباشرة المتوقعة ما لم يكن هناك غش أو خطأ جسيم ، فيشمل التعويض الأضرار المباشرة المتوقعة وغير المتوقعة . ويشمل التعويض نفقات الإصلاح والأجرة أثناء فترة الإصلاح. وإذا جدد البناء خصم من النفقات ما زاد في قيمته عما كان عليه من قبل حتى لا يثرى المالك على حساب المستأجر .

هذا ويلاحظ أن حكم الفقرة الثانية من المادة ٥٨٤ حكم مقرر لإرادة الطرفين فيجوز الاتفاق على ما يخالفه .

سادساً: التزام المستأجر بضمان تلف أو هلاك العين المؤجرة في الفقه الإسلامي :-

" العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر" وان كانت الإجارة فاسدة (٤٣) وعلى ذلك فأن " الشيء المستأجر كالدار والدابة ... لو هلك في يده (أي المستأجر) بغير صنعه لاضمان عليه ، لأن قبض الإجارة مأذون

---

(٤٢) نقض مدني في ١٩٦٧/١٠/٢٦ - مجموعة أحكام النقض س ١٨ رقم ٢٣٦ ص ١٥٦٠.

(٤٣) الهداية جـ٣ ص ١٧٨.

فيه فلا يكون مضمونا .... وسواء كانت الإجارة صحيحة أو فاسدة " (٤٤) وفى المغنى " والعين المستأجرة أمانة في يد المستأجر أن تلفت بغير تفريط لم يضمنها " (٤٥) .

ومعنى ذلك أن المستأجر لا يضمن تلف العين أو هلاكها إلا إذا تغيرت صفة الأمانة إلى الضمان . وما يغير صفة الأمانة إلى الضمان أشياء منها ترك الحفظ " لأن الأجير لما قبض المستأجر فيه فقد التزم حفظه " ومن ذلك أيضا الإتلاف والإفساد إذا كان الأخير متعديا فيه . والخلاف إذا وقع غصبا لأن الغصب سبب لوجود الضمان . والخلاف قد يكون في القدر وقد يكون في الجنس وقد يكون في الصفة كما قد يكون في الزمان (٤٦) .

---

(٤٤) البدائع جـ ٤ ص ٢١٠.

(٤٥) المغنى جـ ٥ ص ٤٣٨.

(٤٦) ومن أمثلة الخلاف في حبس المنفعة " إذا استأجر دابة ليحمل عليها عشرة مخاتيم شعير فحمل عليها عشرة مخاتيم حنطة " فعطبت يضمن قيمتها ، لأن الحنطة أثقل من الشعير وليس من جنسه فلم يكن ماذونا فيه أصلا فصار غاصبا كل الدابة متعديا عليها فيضمن كل قيمتها " ومن أمثلة الخلاف فى القدر " لو أستاجرها ليحمل عليها عشرة حنطة فحمل عليها أحد عشر" " فان عطبت ضمن جزءا من أحد عشر جزءا من قيمة الدابة " عند عامة العلماء " ويضمن قيمة كل الدابة " عند زفر وابن ابى ليلى ومن أمثلة الخلاف فى الزمان " أن يستأجر دابة ليركبها أو يحمل عليها مدة معلومة فانتفع بها زيادة على المدة فعطبت في يده ضمن ، لأنه صار غاصبا ،بالانتفاع بها فيما وراء المدة المذكورة " (البدائع للكاسانى جـ٤ ص ٢١١- ٢٦١).

هذا ويلاحظ أن الأحكام المقررة للضمان في الفقه الإسلامي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها . فإذا اشترط المؤجر على المستأجر ضمان العين ، كان الشرط فاسداً وبطلت الإجارة عند البعض وصحت عند البعض الأخر رغم فساد الشرط [٤٧] .

المطلب الرابع
التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة
وبوضع منقولات في العين لضمان هذا الوفاء

تمهيد وتقسيم:-

يلتزم المستأجر بالوفاء بالأجرة للمؤجر كلها عن مدة الإيجار كاملة وقد الزم القانون المشرع بضرورة وضع منقولات في العين المؤجرة لضمان الوفاء بالأجرة .

وعلى ذلك نقسم الدراسة في هذا المطلب إلى فرعين نتناول في الفرع الأول الالتزام بالوفاء بالأجرة وفى الفرع الثاني الالتزام بوضع منقولات في العين لضمان الوفاء بالأجرة.

---

(٤٧) المغنى لابن قدامة جـ٥ ص ٤٣٩ فقد جاء فيه تعليلاً لفساد شرط الضمان " مالا يجب ضمانه لا يصيره الشرط مضمونا وما يجب ضمانه لا ينتفي ضمانه بشرط نفيه ".

الفرع الأول

التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة

اولا: محل الالتزام بالوفاء بالأجرة :-

التزم المستأجر بدفع الأجرة المتفق عليها أو اجرة المثل في حالة عدم الاتفاق على مقدار الأجَرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر إثبات مقدارها (م/٥٦٣مدنى)كما يلتزم المستاجر بالأجرة التي حددها القانون في حالة عدم الاتفاق ، أو الأجرة الواجبة بمقتضى حكم قضائي في حالة نقص المنفعة للمؤجر عن مدة الايجار كلها (١) ولو لم ينتفع بالعين المؤجرة ، طالما أنه قد وضعت تحت تصرفه بعلمه وكانت صالحة للانتفاع المقصود (٢) ما لم يكن عدم الانتفاع يرجع إلى سبب أجنبي ، كهلاك العين المؤجرة كليا أو جزئيا أو التعرض الحاصل للمستاجر ، فتسقط الأجرة كلها أو بعضها ولا تكون مستحقة الوفاء (٣) .

---

(١) ويستوي أن تكون الأجرة نقوداً أو آية نقدية أخرى وإذا كان الأصل في الالتزام بأداء مبلغ من النقود أن يكون بالعملة الوطنية فإن المشرع أجاز الوفاء بالالتزام بغيرها من العملات (م/١من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي) ولذلك يصح التزام المدين بالوفاء بدين الأجرة بعملة أجنبية (نقض مدني في ١٩٩٠/١/٣ الطعن رقم ٢٥٤٣س٥٥ق).

(٢) السنهوري ص ٦٠٩ هامش (٣) وتكملته في ص ٦١٠ ، استئناف مختلط في ١٩٣٤/١١/٢٨ ، م ٤٧ ص ٤٠.

(٣) بلانيول وريبير وتنك جـ١٠ بند ٥٩٣ ، د. سليمان مرقس بند ١٩٦ ص ٤٣٩ هامش (٣) .

وإذا ردت العين المؤجرة إلى المؤجر قبل نهاية عقد الإيجار فلا يعفى المستأجر من الأجرة عن المدة المتبقية طالما لم يقره المؤجر على هذا الرد ولم يثبت قضاء [٤]..بيد أنه إذا انتفع المؤجر ، في هذه الحالة ، بالعين المؤجرة في المدة الباقية بنفسه أو أجرها إلى الغير ، فان قيمة هذا الانتفاع تخصم من الأجرة الواجبة على المستأجر إلى نهاية المدة [٥] .

ويلتزم المستأجر كذلك بالوفاء بملحقات الأجرة ، كفوائد الأجرة المستحقة من وقت المطالبة بها ، والضرائب المفروضة عليه إذ لزم المؤجر بدفعها على أن يرجع بها على المستأجر ، كذلك يلتزم المستأجر بدفع أجرة المياه والكهرباء والغاز أن كان تقديرهم بالعداد . ويلتزم المستأجر ، أيضا ، قياساً على المشترى في عقد البيع وتطبيقا للقواعد العامة ، بمصروفات دفع الأجرة إذا كان دفعها يقتضي مصروفات خاصة . كما لو أنفق على دفع الأجرة عن طريق البريد أو التحويل على مصرف ... الخ [٦] .كذلك يلتزم المستأجر بمصاريف الوزن أو الكيل أو العد إذا كانت الأجرة من الأشياء المثلية التي توزن أو تكال أو تعد [٧] . بيد أن المستأجر لا يلتزم بدفع الأجرة أصلا إذا فسخ عقد الإيجار .

---

(٤) استئناف مختلط في ١٩٣٥/١/٥ م ٤٧ ص ٩٢.

(٥) استئناف مختلط فى١٩٤٧/١/٢٨م ٥٩ ص ٦٧.

(٦) د. السنهورى بند ٣٤٠ ص ٦١٠.

(٧) د. سليمان مرقس بند ١٩٦ ص ٤٤٠ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٣٠ ، د. محمد على أمام بند ١٣٦ ص ٣٢٢. وأنظر المادة ٣٤٨ مدني التي تنص على أنه " تكون نفقات الوفاء على المدين إلا إذا وجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك ".

ثانياً : المدين بالأجرة :-

المدين بالأجرة هو المستأجر وهو الذي يقوم بالوفاء بها إلى المؤجر (الدائن) فإذا مات المستأجر ، أو تعدد المستأجرون ، وحل محله ورثته أو تعدد المستأجرون ، أنقسم دين الأجرة بينهم كل بنسبة نصيبه [٨] ولم يكن بينهم تضامن ، ما لم يوجد اتفاق صريح في العقد يقضى بذلك ، لأن التضامن لا يفترض . بيد أنه إذا كانت الأجرة متأخرة وحلت قبل وفاة المستأجر كانت مستحقة على تركته ، ويكون من حق المؤجر مطالبة التركة بها كلها دون تجزئة بين الورثة [٩] .

وإذا كان الأصل أن الذي يلتزم بدفع الأجرة هو المستأجر ، إلا أنه يجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة عن المستأجر ، ولمن دفع الأجرة حق الرجوع على المستأجر طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد ٣٠٨، ٣٣٢، ٣٣٤ مدني

ثالثا : لمن يكون الوفاء بالأجرة :-

الدائن بالأجرة ، والذي له الحق في قبضها ، وهو المؤجر أو ورثته في حالة وفاته، مع مراعاة أنهم لا يكونون دائنين بالتضامن فيتم الوفاء إلى

---

(٨) ما لم يكون موضوع الأجرة لا يقبل الانقسام .
(٩) د. السنهوري بند ٣٤١ ص ٦١٢.

الورثة كل منهم بنسبة نصيبه ، ولا يجوز لأحدهم الانفراد بمطالبة المستأجر كلها دون وكالة من الآخرين . ويستوي أن يكـون

المؤجر مالكا أو صاحب حق عيني أو شخصي يخوله حق التأجير [١٠] ولنائب المؤجـر سـواء كانت نيابته اتفاقية أو قضائية أو قانونية حق قبض الأجرة ، ويجوز لكل شخص يتقدم بمخالصة إلى المستأجر صادرة من المؤجر ، كالبواب أو الخادم أو أي شخص أخر أن يستوفى الأجرة ما لم يوجد اتفاق يقضى بضرورة أن يكون الوفاء للمؤجر شخصياً (م / ٣٣٢ مدني) .

كذلك يجوز للمؤجر أن يحيل الأجرة إلى أخر وفى هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة لغير المحال له إذا كان قد رضى بالحوالة أو أعلن بها ، وإلا كان الوفاء غير صحيح [١١] .

وإذا حجز دائن المؤجر على الأجرة تحت يد المستأجر ففي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر الوفاء بالأجرة إلى المؤجر [١٢] واء أن يبقيها تحت يده إلى أن يحكم للحاجز أو المؤجر ، وأما أن يودعها في خزانة المحكمة عملاً بالقواعد المنصوص عليها في حجز ما للمدين لدى الغير .

---

[١٠] سليمان مر قس بند ١٩٧ ص ٤٤١ ، د. عبد المنعم الصدة بند ١٦٩ ص ٢٣٧.

[١١] نقض مدني في ١٩٥٧/١٠/٢٤ مجموعة أحكام النقض س ٨ رقم ٨٠ ص ٧٤٧.نقض ١٩٨٦/١/٣٠ الطعن رقم ١٢٨٧س٤٧ق

[١٢] د. السنهورى ص ٦١٥.

وإذا وضعت العين تحت الحراسة أو كانت مرهونة رهنا حيازيا ، وجب على المستأجر من وقت التنبيه عليه بفرض الحراسة أو بحصول الرهن ، أن يدفع الأجرة للحارس أو الدائن المرتهن رهنا حيازيا (١٣) .

وإذا شهر إفلاس المؤجر ، امتنع على المستأجر دفع الأجرة له ، وعليه أن يدفعها إلى وكيل التفليسة (السنديك) تحت إشراف مأمور التفليسة (القاضي المنتدب للأشراف عليها) (١٤).وإذا باع المؤجر العين المؤجرة إلى شخص أخر ، وجب على المستأجر الوفاء بالأجرة إلى المشترى من وقت علمه بالبيع وبانتقال الملكية إلى المشترى (١٥). ويقع على عاتق المشترى عبء إثبات علم المستأجر بالبيع (١٦) .

---

(١٣) د. سليمان مر قس ص ٤٤٢.

(١٤) م/ ٢٧٧ تجارى .

(١٥) نقض مدني في ١٩٧٧/٣/٣٠ - مجموعة أحكام النقض س ٢٨ رقم ١٥٢ ص ٨٧٧ وقد جاء فيه أن مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤، ٦٠٥ ، ٦٠٦ مدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون= = فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفى جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من أثار ، وأن كان يعد تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ مدني ، إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة - في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر بالشروط المبينة بها - لا يكون المتصرف إليه خلفا خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا .وعلى ذلك فانه يتعين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه . أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائنا عاديا للبائع - مؤجر العقار - وحق المشترى في تسلم العقار المبيع وفى ثماره ونمائه المقرر له قانونا من مجرد البيع فى ذاته ، إنما هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع إليه ، كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ، ولا يترتب عليها قيام آية علاقة بين مشترى العقار الذي لم

هذا ويلاحظ أنه إذا قام المستأجر بالوفاء بالأجرة بحسن نية إلى المالك الظاهر، كالوارث الظاهر والمحال له الذي أبطلت حوالته والموصى له الذي أبطلت وصيته، كان وفاءه صحيحا في الحدود التي تعد فيها إجارة المالك الظاهر صحيحة.

وإذا رفض المؤجر قبض الأجرة أو وجد مانع أخر، كان للمستأجر أن يلجأ إلى العرض الحقيقي والإيداع وفقا لما تنص عليه القواعد العامة (١٧).

رابعاً : ميعاد الوفاء بالأجرة :-

تنص المادة ٥٨٦ /١ مدني على أنه " يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة ".

ومعنى ذلك أن المستأجر يلتزم بالوفاء بالأجرة في المواعيد التي يحددها الاتفاق كما لو اتفق على أن تدفع الأجرة كلها مرة واحدة قبل الانتفاع أو بعده أو تدفع على أقساط تؤدى في أوقات معينة .مع ملاحظة أنه يجوز تعديل الاتفاق على مواعيد دفع الأجرة باتفاق لاحق صريح أو ضمني

يسجل والمستأجر لهذا العقار . ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الأخر بشيء بالطريق المباشر .

(١٦) م / ٦٠٦ مدني .

(١٧) المواد من ٣٣٤ - ٣٤٠ مدني .

كما لو قبل المؤجر الأجرة بصفة مستمرة في غير الآجال المتفق عليها شفى العقد كأن تدفع مؤخراً وكان قد اشترط في العقد تعجيلها أو تدفع في أول كل شهر وكان قد اشترط في العقد أن تدفع في أو ل كل ثلاثة شهور [١٨] .

فإذا لم يوجد اتفاق على مواعيد دفع الأجرة ، وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة . وقد جرى العرف في إيجار المساكن في بعض الجهات على أن تدفع الأجرة على أقساط مقدماً في أول كل شهر . كما جرى العرف في إيجار الأراضي الزراعية على أن تدفع الأجرة مؤخراً على قسطين ، قسط عن الزراعة الصيفية وقسط عن الزراعة الشتوية ويعجل دفع كل من القسطين [١٩] .

فإذا لم يوجد اتفاق على مواعيد الوفاء بالأجرة ، ولم يوجد عرف بتعيينها وجب دفعها مؤخراً عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها ، وإذا سميت مبلغاً إجماليا لا أقساطا وجب دفعها مؤخراً عند انتهاء عقد الإيجار. وفى كل ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " وإن لم يوجد عرف تطبق المبادئ العامة وهى تقضى بأن الأجرة لا تدفع إلا عند استيفاء المنفعة " [٢٠] .

---

[١٨] مصر المختلطة ١٩٤٤/١١/٣٠ م ٥٧ ص ١٥.
[١٩] مؤلفنا محاضرات في القانون الزراعي . المرجع السابق ص ١٤٧.
[٢٠] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٤١ .

وإذا حل يوم الوفاء بالأجرة فلا يجوز للمؤجر اتخاذ أي أجراء ضد المستأجر لتأخره في الوفاء إلا من اليوم التالي ليوم الحلول [٢١] .

خامساً : مكان الوفاء بالأجرة :-

تنص المادة ٢/٥٨٦ مدني على أنه " ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك " .

ومعنى هذا النص أن المستأجر يلتزم بالوفاء بالأجرة في المكان الذي تم الاتفاق عليه في العقد سواء كان هذا المكان هو موطن المستأجر أو موطن المؤجر [٢٢] .

ويلاحظ أنه إذا كان مكان دفع الأجرة في موطن المستأجر وغير هذا موطنه بعد انقضاء الإيجار كان مكان دفع الأجرة هو موطنه وقت الوفاء وليس وقت إبرام الإيجار . أما إذا كان قد اتفق على الوفاء في موطن المؤجر عند إبرام العقد وغير هذا موطنه بعد ذلك كان الوفاء في الموطن

---

(٢١) بودرى وفال جـ ١ بند ٨٥٥ ، د.السنهورى بند ٣٤٣ ص ٦٢٣

(٢٢) ويجوز تعديل مكان دفع الأجرة المتفق عليه في العقد باتفاق لاحق صريح أو ضمني كما لو اعتاد المؤجر بالرغم من الشرط الموجود في العقد على الذهاب إلى المستأجر لاستيفاء الأجرة منه أو كان للمؤجر بوابا اعتاد قبض الأجرة من المستأجرين في مساكنهم على الرغم من أنه اتفق في العقد على أن يكون الوفاء في موطن المؤجر أو قد يعتاد المستأجر على دفع الأجرة في موطن المؤجر على خلاف الشرط المتفق عليه على أن يتم الدفع في موطن المستأجر ما لم يكن ذلك من قبيل التسامح (د. السنهورى . ص ٦٢٨ ، ٦٢٩ وهامش (١) في ص ٦٢٩ ، بلانيول وريبيروتتك جـ١ ٥٨٩).

المحدد وقت انعقاد الإيجار لأنه اشترط الدفع في موطن المؤجر استثناء من القواعد العامة لذلك يجب النص على ذلك صراحة [٢٣] فإذا لم يوجد اتفاق ، التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في المكان الذي جرى العرف على أن يتم الوفاء فيه . وقد جرى العرف في معظم النواحي على أن مكان الوفاء بالأجرة هو المكان الذي فيه مسكن المستأجر ، ولو لم يكن هو موطنه [٢٤] .

فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف وجب تطبيق القواعد العامة ، فإذا كانت الأجرة شيئا معينا بالذات كان الوفاء بها في المكان الذي يوجد فيه الشيء المعين وقت الإيجار [٢٥] . وإذا كانت الأجرة مبلغاً من النقود أو شيئا معينا بالنوع ، كان الوفاء بها في موطن المستأجر وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعماله إذا كانت الأجرة متعلقة بأعماله [٢٦].

سادساً : إثبات الوفاء بالأجرة :-

يخضع إثبات الوفاء بالأجرة للقواعد العامة ، والمستأجـر هو المكلف بإثبات وفائه بها. والوفاء ما هو إلا تصرف قانوني مستقل عن عقد الإيجار وعليه فإذا كان الوفاء على أقساط جاز إثبات الوفاء بكل قسط لا تزيد قيمته على خمسمائة جنيه بالبينة ولو كان مجموع الأجرة يجاوز هذه

---

(٢٣) د. السنهوري ص٦٢٨.

(٢٤) د. سليمان مرقس بند ١٩٩ ص ٤٤٧ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٢٩ ص ٣٧٢ هامش (٢) ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٧١ ص ٢٣٩ .

(٢٥) م/ ٣٤٧ /١ مدني .

(٢٦) م / ٣٤٧ /٢ مدني .

... ومن حق المستأجر حين الوفاء بالأجرة مطالبة المؤجر بمخالصة عن الأجرة التي دفعها . وإذا امتنع المؤجر عن ذلك كان للمستأجر أن يلجأ إلى العرض الحقيقي والإيداع فيحصل على الدليل المطلوب [٣٧] .

هذا وقد أقام المشرع في المادة ٥٨٧ قرينة قانونية مفادها أن الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة ، ما لم يثبت عكس ذلك فقد جاء في نص المادة المذكورة ما يلي " الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة ، حتى يقوم الدليل على عكس ذلك .

وبناء على هذه القرينة فلا يلتزم المستأجر بالاحتفاظ بكافة إيصالات الوفاء بالأجرة بل يكفيه فقط الاحتفاظ بأخر إيصال لكي يثبت أنه وفى بالأقساط السابقة وان كان للمؤجر أن يدحض هذه القرينة بإثبات عكسها بكافة طرق الإثبات ولو كان المراد إثباته يجاوز خمسمائة جنيه[٣٨].

ويلاحظ أن المخالصة بالأجرة التي دفعت مقدماً لمدة تجاوز ثلاث سنوات يجب تسجيلها حتى تنفذ في حق الغير وإذا لم تسجل فلا تكون نافذة إلا لمدة ثلاث سنوات (م/ ١١ من قانون الشهر العقاري).

---

[٣٧] م / ٣٤٩ مدني .
[٣٨] نقض مدني في ١٩٩٨/٥/٢٤ طعن رقم ٤٦٧٩ س٦٦ق

سابعاً : سقوط الأجرة بالتقادم :-

دين الأجرة من الديون الدورية المتجددة التي تتقادم بمضي خمس سنوات من وقت حلولها حتى لو كان قد اشترط دفعها مقدماً أو من وقت حلول كل قسط على حدة من أقساط الأجرة إذا كانت تدفع على أقساط . وفى ذلك تقول المادة ٣٧٥/ ١ مدني " يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين ، كأجرة المباني والأراضي الزراعية ومقابل الحكر ، وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمها يا والأجور والمعاشات ".

ويلاحظ أن هذه المدة لا تكون إلا بالنسبة إلى الأجرة فقط . أما الديون الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار والتي لا تثبت لها صفة الدورية كالحق في التعويض فلا تسقط إلا بمضي عن عقد الإيجار والتي لا تثبت لها صفة الدورية كالحق في التعويض فلا تسقط إلا بمضي فلا تسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة [٢٨] .

وإذا صدر حكم بالأجرة على المستأجر وحاز قوة الأمر المقضي ، فقدت الأجرة صفة الدورية المتجددة وأصبحت دينا عادياً فلا تسقط إلا بمضي خمس عشرة سنة [٢٩] .

---

(٢٨) د. السنهوري ص ٦٢٥ هامش (١) ،د. خميس خضر بند ٦٤٧ ص ٨٢١.
(٢٩) د. السنهوري - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٧٠ ص ٢٣٩.

ثامناً: جزاء الإخلال بالالتزام بالوفاء بالأجرة :-

إذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة كان للمؤجر بعد إعذاره المستأجر وفقا للقواعد العامة أما أن يطلب التنفيذ العيني ، ولو تحت التهديد المالي ، إذا كان ممكنا وغير مرهق للمستأجر ، فيحصل على حقه بالتنفيذ على كل أموال المستأجر . وأما أن يطلب الفسخ مع التعويض إن كان له محل .

وله أن يجمع بين طلب التنفيذ العيني والفسخ . ولا يعتبر طلب التنفيذ العيني نزولاً عن حقه في طلب الفسخ لانتفاء التناقض بينهما ، لأن للمستأجر حق استيفاء الأجرة المستحقة ، وله في نفس الوقت حق المطالبة بالفسخ بسبب إخلال المستأجر بالتزامه بالوفاء بالأجرة ويخضع الحكم بالفسخ لتقدير قاضى الموضوع [٣٠] .

وفى جميع الأحوال للمؤجر ، سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، الحق في التعويض أن كان له مقتض عما لحقه من ضرر بسبب عدم وفاء المستأجر بالتزامه .

---

[٣٠] د. السنهوري بند ٣٥٠ ص ٦٣٩ ،د. الصدة بند ١٧٣ ص ٢٤١.

تاسعاً: الالتزام بالوفاء بالأجرة في الفقه الإسلامي :-

الأجرة هي عوض المنفعة ولذلك يلتزم المستأجر بالوفاء بها . وحيث أن المنافع لا توجد إلا شيئاً فشيئاً فقد اختلف الفقهاء فذهب الشافعية والحنابلة إلى أن الأجرة تملك للمؤجر بمجرد إبرام العقد ما لم يتفق على تأجيل الوفاء بها [٣١] في حين يذهب الحنفية والمالكية إلى أن الأجرة لا تملك إلا باستيفاء المنفعة إلا إذا إشترط المتعاقدان تعجيلها أو تم هذا التعجيل بالفعل [٣٢] .

وإذا لم يقم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة كان للمؤجر حق المطالبة بالتنفيذ العيني عن طريق بيع أمواله لاستيفاء الأجرة ما لم يكن المستأجر معسراً هذا في حالة تسليم العين المؤجرة للمستأجر أما اذا لم يكن المؤجر قد سلم المستأجر العين المؤجرة إلى من كان له حق حبسها والامتناع عن تسليمها حتى يستوفى منه الأجرة المستحقة [٣٣] . كما للمؤجر حق فسخ الإيجار إذا لم يستوفى الأجرة المستحقة . وله قصة ذلك الحق في التعويض عما لحقه من ضرر بسبب امتناع المستأجر الوفاء بالأجرة ولكن لا يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بعوا

---

(٣١) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج جـ٤ ص ١٩٣ ، ١٩٤ ، والمغني ٣٦٤،٣٦٥ ، فقه السنة جـ ٣ ص ١٦٢.

(٣٢) الهداية جـ٣ ص ١٧٠ ، البدائع جـ٤ ص ٢٠١ ، ٢٠٢ ، بداية المجتهد جـ٢ ص فقه السنة - المرجع السابق - الموضع السابق.

(٣٣) منهاج المسلم ص ٣٣٦ ، منهج الإسلام في المعاملات المالية د. أحمد عته المرجع السابق ص ١٠٤.

للأجرة المستحقة كتعويض عن التأخير في الوفاء بها ، لكون هذه الفوائد ربا نسيئة في الشريعة الإسلامية (٣٤) .

الفرع الثاني

التزام المستأجر بوضع منقولات في العين المؤجرة لضمان الوفاء بالأجرة

تنص المادة ٥٨٨ مدني على أنه " يجب على كل من أستاجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا او مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع فى العين المؤجرة أثاثا أ و بضائع أو محاصيل أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا أخر ".

ومن هذا النص يتضح أن هذا الالتزام يقتصر على العقارات المؤجرة (كالمنازل والمخازن والحوانيت والأماكن المماثلة لذلك كالمكاتب والمصانع وكذلك الأراضي الزراعية) دون المنقولات ، فيلتزم المستأجر بأن يضع منقولات في العقار المؤجر تكفى قيمتها للوفاء بالأجرة عن سنتين إذا كانت مدة الإيجار سنتين أو أكثر ، أو تكفى للوفاء بكامل الأجرة إذا قلت

(٣٤) د. عبد الناصر العطار بند ١٤٦ مكرر (٢) ص ٥٣٧ ، ٥٣٨ .

مدة الإيجار عن سنتين . أما إذا كان المستأجر قد قام بتعجيل الأجرة فلا يلزم بوضع المنقولات.

ويشترط في المنقولات التي توضع في العقار المؤجر :-

أ - أن تكون متفقة مع طبيعة العقار والغرض من الإيجار كالأثاث في المنزل والبضائع في الحانوت والمحاصيل والمواشي الزراعية في الأراضي الزراعية .

ب- أن تكون ظاهرة في العقار المؤجر وعدم إخفائها ، ومن ثم فلا يدخل ضمن المنقولات المجوهرات والنقود والحلي والتحف ، كما يخرج منها المنقولات المملوكة للغير ما لم يكن المؤجر جاهلا بملكية الغير لها .

جـ- أن تكون هذه المنقولات قابلة للحجز عليها لكون ، المستأجر يلتزم بوضعها لضمان الوفاء بالأجرة ، فإذا لم تكن كذلك انتفت الحكمة من وضعها .

د - كفاية المنقولات للوفاء بالأجرة . وتكون المنقولات كافية للوفاء بالأجرة إذا كانت قيمتها تجاوز الأجرة المضمونة بنسبة معقولة تكفى لتغطية احتمال نقص قيمتها في حالة بيعها جبراً [1] . فإذا كانت مدة الإيجار

---

(١) د. السنهوري بند ٣٥٤ ص ٦٥٣ هامش (١) ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٧٤ ص ١

سنتين وجب أن تكون قيمة المنقولات في حالة بيعها جبراً كافية لهذه المدة وإذا كانت مدة الايجار أقل من سنتين وجب أن تكون قيمتها كافية لمدة الإيجار كلها.

الإعفاء من هذا الالتزام :-

يعفى المستأجر من الالتزام بوضع منقولات في العين المؤجرة في الحالات الآتية :-

١- تعجيل الأجرة :-

إذا عجلت الأجرة التي يلتزم المستأجر بوضع منقولات في العقار المؤجر لضمان الوفاء بها ، فلا يلتزم المستأجر بوضع هذه المنقولات . ويقصد بالتعجيل أن يقوم المستأجر بدفع الأجرة المستحقة في ذمته عن مدة الإيجار كلها إذا قلت عن سنتين أو عن مدة سنتين إذا كانت هذه المدة تجاوز سنتين ، فإذا انقضت مدة السنتين التزم بوضع منقولات تفي بأجرة سنتين أخريين أو المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين ، ما لم يختار المستأجر أن يدفع الأجرة مقدما كما فعل في المدة الأولى [٢] .

---

[٢] د. السنهورى بند ٣٥٤ ص ٦٥١ ،د. سليمان مرقس بند ٢٠٣ ص ٤٥٦ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٣٥ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ٩١ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٧٤ ص ٢٤٢ . وأنظر مع ذلك د. منصور مصطفى حيث يرى أن المستأجر في حالة قيامه بتعجيل أجرة سنتين وانقضت منهما سنة يلتزم بوضع منقولات فى العقار المؤجر

٢- تقديم ضمان أخر كاف :-

يعفى المستأجر من وضع المنقولات في العقار المؤجر إذا قدم تأمينا أخر يكفى لضمان الوفاء بالأجرة بالقدر المقرر ، ككفالة شخصية أو عينية كرهن . وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية " ويغنى من المنقولات تقديم تأمين أخر ككفالة شخصية أو عينية " [٣] .

٣- الاتفــاق :-

يجوز إعفاء المستأجر من التزامه بوضع منقولات في العقار المؤجر إذا اتفق المتعاقدان على ذلك صراحة . وقد يستفاد هذا الاتفاق ضمنا من ظروف التعاقد ، كما لو كان الشيء المؤجر شقة مؤثثة أو كان الإيجار محلا لمباشرة مهنة السمسرة فيه لكون هذه المهنة لا تحتاج إلى وضع منقولات تكفى للضمان المقرر [٤] وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " وقد يتم الاتفاق على الإعفاء من وضع منقولات في العين المؤجرة ، ويستفاد هذا الاتفاق من الظروف كما لو كان الإيجار لشخص مهنته السمسرة " [٥] .

تفي بضمان أجرة سنة حتى يكون لدى المؤجر دائما ضمان للوفاء بأجرة سنتين (د. منصور مصطفى بند ٢١٠ ص ٥٤٤).

[٣] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٤٥ .

[٤] د. السنهورى بند ٣٥٥ ص ٦٥٣ ،د. سليمان مرقس ص ٤٥٦ ،د. الصدة بند ١٧٤ ص ٢٤٢.

[٥] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٤٥.

٤- العــــرف :-

قد تجرى عادة الناس على إعفاء المستأجرين من وضع منقولات في العقار المؤجر كما هو الشأن في الريف المصري من اعتيـاد المؤجرين على إعفاء مستأجري الأراضي كما هو الشأن في الريـف المصري من اعتيـاد المؤجرين على إعفاء مستأجري الأراضي الزراعية الصغيرة من وضع منقولات فيها تفي بضمان الأجرة [٦] .

جزاء الإخلال بهذا الالتزام :-

إذا أخل المستأجر بالتزامه بوضع منقولات في العين المؤجرة أو وضع منقولات غير كافية أو وضعها ثم نقلها كلها أو بعضها بعد إبرام عقد، الإيجار جاز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني ، ولو عن طريق التهديد المالي، أي إلزام المستأجر بوضع المنقولات اللازمة للضمان ، كما يجوز له أن يطلب الفسخ مع التعويض في الحالتين ، أن كان له مقتض ، طبقا للقواعد العامة

---

(٦) د. سليمان مرقس - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٣٥ ص ٣٧٧ ،د. محمد على أمام بند ١٤٦ ص ٣٤٢ ،د. عبد المنعم الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق .

المطلب الخامس

التزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار

تنص المادة ٥٩٠ مدني على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر ".

ومعنى هذا النص أن المستأجر يلتزم برد العين عند نهاية عقد الإيجار وإلا كان ملتزما بتعويض المؤجر . ويقتضي دراسة الالتزام بالرد ببيان النقاط التالية :-

أولا : محل الالتزام بالرد :-

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة التي تسلمها بذاتها ، فلا يجوز له أن يرد للمؤجر بدون رضاه عيناً أخرى ولو كانت خيراً من العين الموجودة . كذلك يلتزم المستأجر برد ملحقات العين المؤجرة التي تسلمها بذاتها ، فلا يجوز له أن يستبدل بدون رضاء المؤجر بأحد ملحقات الـ شيئاً أخر .

وإذا كان المستأجر قد تسلم العين المؤجرة وملحقاتها بمقتضى محضر جرد وتسليم وجب على المستأجر أن يرد العين وملحقاتها بمقتضاه ، وإذا لم يوجد محضر جرد وتسليم

وجب اتباع القواعد العامة في الإثبات . ويقع على المؤجر عبء إثبات أن العين ليست هي العين المؤجرة . ويستطيع إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات [1] .

ثانيا: الحالة التي يجب أن ترد عليها العين المؤجرة :-

تنص المادة ٥٩١ مدني على أنه " ١- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .

٢- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان أوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة ".

ومن هذا النص يتضح أن المستأجر يلتزم ، بمقتضى العقد ، أن يرد العين بالحالة التي تسلمها عليها ، فإذا كانت العين قد سلمت بموجب محضر تسليم يبين حالتها ، لزم أن يكون الرد طبقا لما هو مقرر في محضر

---

(١) د. السنهوري بند ٤١١ ص ٧٨٩.

التسليم، وإذا لم يوجد محضر تسليم افترض ، طبقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٥٩١ مدني ، أن المستأجر قد تسلم العين المؤجرة في حالة حسنة، ويستطيع المستأجر دحض هذه القرينة القانونية بإثبات أن التلف الذي بالعين المؤجرة كان موجوداً عند تسلمها إليه .

وإذا ثبت أن الحالة التي ردت بها العين المؤجرة تختلف عن الحالة التي سلمت بها إلى المستأجر كان المستأجر مسئولاً مسئولية عقدية (٣) عن التف أو الهلاك الذي لحقها إذا كان هذا التلف أو الهلاك راجعاً إلى فعله أو فعل أحد اتباعه ، ولا يستطيع أن يتخلص من المسئولية إلا بإثبات أن الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب أجنبي لا يد له فيه .

ثالثاً : كيفية الرد :-

لتحديد كيفية الرد يلزم بحث طريقة الرد وزمانه ومكانه ونفقاته .

١- طريقة الرد :-

يتم رد العين المؤجرة إلى المؤجر بوضعها تحت تصرفه بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق وإعلامه بذلك ولو لم يستول عليه استيلاء ماديا . ويكفى في هذا الصدد أن يحيط المستأجر المؤجر علماً

(٣) نقض مدني في ١٩٦٢/٣/٢٩ - مجموعة أحكام النقض س ١٣ رقم ٥٧ ص ٣٦٧.

شخصي لا ينشئ علاقة قانونية بينه وبين مستأجر سابق ولو كان هذا لا يزال واضعاً يده على العين (٥) ولكن يجوز للمستأجر اللاحق أن يرفع على المستأجر السابق دعوى غير مباشرة باسم المؤجر يطالبه فيها بتسليم العين المؤجرة (٦) .

٢- زمان الرد :-

طبقا لنص المادة ٥٩٠ يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار بغض النظر عن سبب الانتهاء . ومن ثم فلا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن رد العين المؤجرة منذ الوقت الذي ينتهي فيه الإيجار ، إلا في الحالات التي يحق له حبس العين لحين استيفاء حقا له مرتبط بها ، كما لو انفق عليها مصروفات ضرورية لحفظها ، أو اضطر إلى الوفاء ببعض الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر في خصوص العين المؤجرة أو إذا [illegible] إخلائه العين المؤجرة قبل انقضاء الإيجار لعدم

بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه بأي وسيلة من وسائل العلم [٣] . وهذا هو الرد الفعلي .

والرد يتم بالطريقة المتفق عليها ، فإذا لم يوجد اتفاق تم الرد بالطريقة التي تتفق وطبيعة الشيء المؤجر ، فرد المنزل يكون بإخلائه وتسليم مفاتيحه للمؤجر ، ورد المنقول يكون بمناولته للمؤجر يدا بيد وقد يكون بتسليم المؤجر مفاتيح المنزل أو المخزن الموجود به المنقول.

وقد يكون الرد حكيما كما لو ظلت العين المؤجرة في حيازة المؤجر بعد نهاية الإيجار لأي سبب أخر غير الإيجار ، كالعارية أو الوديعة وبذلك يتم وفاء المستأجر بالتزامه برد العين كمستأجر ويظل التزامه بردها كمستعير أو كمودع عنده قائما . أو أن يؤجر المؤجر العين لمستأجر أخر بعد نهاية الإيجار ويسلم المستأجر الأول العين للمستأجر الثاني فيعتبر قبض المستأجر الثاني للعين تسليما فعليا بالنسبة إلى عقد الإيجار الثاني ورداً حكمياً بالنسبة إلى عقد الإيجار الأول [٤] . . .

ورد العين المؤجرة يكون للمؤجر نفسه أو إلى نائبه أو إلى خلفه وقد يكون لمستأجر لاحق. بيد أنه لا يجوز للمستأجر اللاحق مطالبة المستأجر السابق بتسليمه العين التي يجب ردها إلى المؤجر ، لأن حق المستأجر حق

---

[٣] نقض مدني في ١٩٧٦/٤/٢٨ مجموعة أحكام النقض س ٢٧ رقم ١٩٤ ص ١٠١٩.
[٤] د. السنهوري بند ٤٢٠ ص ٨١٠.

المستعجلة باعتبار أن تصرفه هذا يهدد مصلحة المؤجر بخطر عاجل يتمثل في تفويت منفعة العين عليه [٧] . فضلا عن التزامه بدفع تعويض للمؤجر يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما لحق المؤجر من ضرر (٥٩٠ مدني).

٣- مكان الرد :-

رد العين المؤجرة وملحقاتها يكون في المكان المتفق عليه في العقد، فإذا لم يكن هناك اتفاق ، كان الرد في المكان الذي جرى عليه العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف تعين على المستأجر رد العين المؤجرة في المكان الذي وجدت فيه وقت إبرام العقد ، إذا كانت الأشياء المعينة بالذات . أو في موطنه (موطن المستأجر) أو مركز أعماله ، إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال ، إذا كانت العين المؤجرة من الأشياء المعينة

شخصي لا ينشئ علاقة قانونية بينه وبين مستأجر سابق ولو كان هذا لا يزال واضعاً يده على العين [٥] ولكن يجوز للمستأجر اللاحق أن يرفع على المستأجر السابق دعوى غير مباشرة باسم المؤجر يطالبه فيها بتسليم العين المؤجرة [٦] .

٢- زمان الرد :-

طبقا لنص المادة ٥٩٠ يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية الإيجار بغض النظر عن سبب الانتهاء . ومن ثم فلا يجوز للمستأجر أن يمتنع عن رد العين المؤجرة منذ الوقت الذي ينتهي فيه الإيجار ، إلا في الحالات التي يحق له حبس العين لحين استيفاء حقا له مرتبط بها ، كما لو أنفق عليها مصروفات ضرورية لحفظها ، أو أضطر إلى الوفاء ببعض الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر في خصوص العين المؤجرة أو إذا كان يستحق تعويضا بسبب إخلائه العين المؤجرة قبل انقضاء الإيجار لعدم نفاذ عقد إيجاره في مواجهة من انتقلت إليه ملكيتها (م/٦٠٥ مدني).

فإذا حل ميعاد الرد ، ومع ذلك ظل المستأجر محتفظا بالعين تحت يده بدون وجه حق جاز نزعها منه أو طرده منها بحكم من قاضى الأمور

---

[٥] دشنا في ٢٩ /١٩٢٠/٧ - المجموعة الرسمية ٢٢ رقم ٣٣ ص ٥٥ ، قويسنا ١١/٢٨/ ١٩٣٩ - المحاماة ٢٠ رقم ١٩٠ ص٥١٣ مشارا ليهما في د.السنهورى المرجع السابق ص٨٠٧ هامش(٢).

[٦] د. السنهورى ص ٨٠٧ هامش (٢).

المستعجلة باعتبار أن تصرفه هذا يهدد مصلحة المؤجر بخطر عاجل يتمثل في تفويت منفعة العين عليه [٧] . فضلا عن التزامه بدفع تعويض للمؤجر يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما لحق المؤجر من ضرر (٥٩٠ مدني).

٣- مكان الرد :-

رد العين المؤجرة وملحقاتها يكون في المكان المتفق عليه في العقد، فإذا لم يكن هناك اتفاق ، كان الرد في المكان الذي جرى عليه العرف ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف تعين على المستأجر رد العين المؤجرة في المكان الذي وجدت فيه وقت إبرام العقد ، إذا كانت الأشياء المعينة بالذات . أو في موطنه (موطن المستأجر) أو مركز أعماله ، إذا تعلق الإيجار بهذه الأعمال ، إذا كانت العين المؤجرة من الأشياء المعينة بالنوع أو من المثليات . وكل ذلك تطبيقا للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٣٤٧ مدني .

٤- نفقات الرد :-

يقع الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها على المستأجر أو ورثته . ومن ثم ، فهو الذي يتحمل نفقات الرد ، لأنه هو المدين بهذا الالتزام [٨] .

---

(٧) د. السنهورى ٤٢٥ ص ٨١٥ ،د. سليمان مر قس ص ٥٠٠.

(٨) د. الصدة بند ١٧٨ ص ٢٤٥.

ما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك .

أما نفقات تسلم المؤجر للعين بعد أن يضعها المستأجر تحت تصرفه ويعلمه بذلك ، فهي تقع على عاتق المؤجر ، لكون التسليم التزام في ذمة هذا الأخير [٩] .

رابعا: جزاء إخلال المستأجر بالتزامه بالرد :-

إذا انتهى الإيجار ، ولم يكن للمستأجر أي حق مترابط بالعين المؤجرة يخوله حبسها حتى يستوفى حقه . التزم بردها ، فإذا أمتنع عن ذلك أو تأخر فيه أو رد العين في حالة مختلفة عن حالاتها عند التسليم أعتبر مخلا بالتزامه بالرد . وفيما يلي نتناول هذه الفروض الثلاث لإخلال المستأجر بالتزامه بالرد .

الفرض الأول : الامتناع عن الرد :-

إذا أمتنع المستأجر عن رد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار بدون وجه حق ، جاز للمؤجر مطالبة المستأجر بالتنفيذ العيني وذلك بإجباره على رد العين إلى المؤجر إذا كان ذلك ممكنا ولو عن طريق التهديد المالي مع التعويض عن التأخير في الرد وله عند الضرورة أن يلجأ

---

[٩] د. سليمان مرقس بند ٣٢٤ ص ٥٠٢.

في ذلك إلى قاضى الأمور المستعجلة إذا لم يكن هناك نزاع حول انتهاء الإيجار [١٠] .

وللمؤجر في سبيل التنفيذ العيني دعويان هما دعوى شخصية (دعوى الإخلاء) باعتباره مؤجراً يطالب فيها المستأجر بتنفيذ التزامه .ودعوى عينية (دعوى الاستحقاق) إذا كانت العين المؤجرة مملوكة له أو صاحب حق عيني أصلى أو تبعي عليها [١١] .

وإذا كان الشيء المؤجر منقولا وبدده المستأجر عد مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة ٣٤١ من قانون العقوبات [١٢]

وللمؤجر أن يطالب ، فضلا عن حقه في التنفيذ العيني ، المستأجر بالتعويض عن الضرر الذي لحقه طبقا للمادة ٥٩٠ مدني التي تقضى بأنه إذا أبقى المستأجر العين " تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر" فيجب أن يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب

---

(١٠) بني سويف الجزئية في ١٩٢٣/١١/١٢ - المحاماة ٤ص ٩٣٦. ،د. السنهورى بند ٤٢٥ ص ٨١٦.

(١١) د. السنهورى بند ٤٢٦ ص ٨١٧ ،د. سليمان مرقس بند ٢٢٨ ص ٥٣٧ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٧٩ ص ٢٤٦ .أما إذا كان هناك نزاع حول انتهاء عقد الإيجار ، وجب اللجوء إلى المحكمة العادية المختصة وليست المستعجلة لأن ذلك يتطلب بحث أصل الدعوى لا ظاهر المستندات (د. العطار بند ١٤٨ ص ٥٥٨ هامش (١)) .

(١٢) د. السنهورى - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. مرقس ص ٥٣٨ ،د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

المؤجر من ضرر ويقصد بالقيمة الايجارية أجرة مثل العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار .

إما إذا تعذر التنفيذ العيني ، أي تعذر رد العين المؤجرة بسبب هلاكها كلها أو بعضها أو بسبب ضياعها أو عدم معرفة مكانها ، أعتبر عدم الرد في ذاته إخلال من المستأجر بالتزامه ويفترض خطئه.

وحيث أن الالتزام بالرد هو التزام بتحقيق نتيجة ، فلن يستطيع المستأجر دفع مسئوليته إلا إذا أثبت السبب الأجنبي ، كقوة قاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ شخص أجنبي ، الذي حال بينه وبين رد العين المؤجرة [١٣] . لأن مجرد عدم الوفاء بالتزامه بالرد يعتبر تقصيراً من جانبه يوجب مسئوليته . فإذا عجز عن إثبات هذا السبب الأجنبي التزم بالتعويض عن قيمة العين المؤجرة وما فات المؤجر من ربح وما لحقه من خسارة بسبب عدم الرد في ميعاده [١٤] .

الفرض الثاني : التأخر في الرد :-

إذا تأخر المستأجر في الرد ، فالجزاء هو التعويض وفقا للقواعد العامة . وقد طبق المشرع هذه القواعد في نص المادة ٥٩٠ التي تنص

---

(١٣) د.عبد المنعم الصدة بند ١٨٠ ص ٢٤٧، ٢٤٨د عبد الناصر العطار ص ٥٥٨ ، ٥٥٩.

(١٤) د. سليمان مرقس بند ٢٢٧ ص ٥٣٦، د. خميس خضر بند ٦٥٣ ص ٨٢٤، ٨٢٥..

على أنه " يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر" .

والتعويض الذي يلتزم المستأجر به ، بسب التأخر في الرد ، يشمل أجرة المثل عن فترة التأخير في رد العين المؤجرة ، التي قد تزيد أو تقل عن الأجرة الفعلية . وهذه الأجرة ليس لها امتياز المؤجر أو حقه في الحبس أو توقيع الحجز التحفظي لكونها تدفع للمؤجر على سبيل التعويض لا الأجر . كما يشمل التعويض أيضا كل ما يلحق المؤجر من ضرر كأن يثبت المؤجر رغبة شخص أخر في استئجار العين باجرة أعلى من أجرة المثل أو رغبته في شراء العين بثمن مرتفع ، فيرجع المؤجر على المستأجر بالتعويض عما فاته من ربح نتيجة فوات هذه الصفقات بسبب تأخره في رد العين المؤجرة [١٥] .

الفرض الثالث : الرد المخالف :-

إذا رد المستأجر العين المؤجرة أو ملحقاتها في حالة غير التي تسلمها عليها ، بأن كان قد لحقها شئ من التلف أو الهلاك غير ناتج عن الاستعمال المألوف ، فيفترض أنه بسبب خطأ المستأجر ، فيسأل عنه ، إلا إذا استطاع دفع هذه المسئولية بإقامة الدليل على أن التلف أو الهلاك غير

---

(١٥) د. السنهوري بند ٤٢٤ ص ٨١٥ .

ناشئ عن خطئه أو خطأ أحد تابعيه . بل ناتج عن استعمال العين استعمالا مألوفا أو أن الهلاك أو التلف قد وقع بالرغم من بذله عناية الرجل المعتاد في المحافظة على العين المؤجرة أو بإثبات السبب الأجنبي [١٦] .

فإذا تعذر على المستأجر نفى الخطأ ، كان مسئولا عن التلف أو الهلاك ، ويجوز للمؤجر إجباره على إصلاحه ، أو أن يقوم هو بالإصلاح على نفقة المستأجر ، أو أن يطلب تعويضا عن قيمة التلف . وله كذلك مطالبة المستأجر بالتعويض عن قيمة منفعة العين في الفترة التي سيستمر خلالها الإصلاح إذا كان ذلك يحول دون استغلالها طوال هذه الفترة [١٧] .

عدم قابلية التزام المستأجر برد العين المؤجرة للانقسام :-

التزام المستأجر بالرد ، كالتزام المؤجر بالتسليم لا يقبل الانقسام ، فإذا استأجر العين عدة أشخاص أو توفى المستأجر وترك ورثة متعددين ، كان للمؤجر مطالبة أي منهم برد العين بأكملها دون الاقتصار على رد حصته منها فقط . ولمن قام بالرد حق الرجوع على الباقين .

---

(١٦) د. السنهوري بند ٤١٨ ص ٨٠١ - ٨٠٤ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢١١ ص ٣٤٦ ، ٣٤٧ ،بند ٢٤٣ ص ٣٨٨، د. عبد المنعم الصدة بند ١٨٠ ص ٢٤٧ ،د. عبد المنعم البدراوي ص ٩٦ . هذا ويلاحظ أن الهلاك أو التلف الناتج عن حريق العين المؤجرة لا يتحلل المستأجر من المسئولية عنه إلا بإثبات السبب الأجنبي.

(١٧) د. سليمان مرقس بند ٢٢٧ ص ٥٣٧ ،د. خميس خضر بند ٦٥٣ ص ٨٢٤ ،د. حسام لطفي ص ١٠١.

أما حق المؤجر في التعويض فيقبل الانقسام ويرجع على كل وارث أو مستأجر بمقدار نصيبه في التعويض .

مدى حق المستأجر في الرجوع على المؤجر بما أنفقه على العين المؤجرة وما زاد فيها :-

لبيان ذلك لابد من التفرقة بين المصروفات الضرورية التي أنفقها المستأجر على العين المؤجرة وبين المصروفات الكمالية وبين المصروفات النافعة .

١- المصروفات الضرورية :-

إذا أنفق المستأجر على العين مصروفات ضرورية لازمة لحفظ العين من الهلاك أو التلف كما لو كانت العين المؤجرة آيلة للسقوط فرمم أساسياتها وما بها من خلل ، فله أن يرجع على المؤجر بجميع ما أنفقه من هذه المصروفات عملا بالمادة ٩٨٠ /١ مدني التي تنص على أنه " على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يؤدى إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات الضرورية بل وله حق حبس العين المؤجرة حتى يستوفى ما أنفقه عليها عملا بالمادة ٢/٢٤٦ مدني [١٨]. ويستوي أن يكون المستأجر قد

[١٨] كما أن له حق امتياز على المنقولات عملا بالمادة ١١٤٠ مدني إما إذا كان عقارا ، فليس للمستأجر امتياز بما أنفقه من مصروفات ضرورية بل الامتياز يكون للمقاول أو

أنفق هذه المصروفات بإذن من المؤجر أو بدون أذنه طالما أنها كانت ضرورية لحفظ العين من الهلاك أو التلف.

٢- المصروفات الكمالية :-

يقصد بها المصروفات التي ينفقها المستأجر في زخرفة العين المؤجرة وتزيينها [١٩] فإذا قام بها المستأجر فلا يجوز له أن يرجع بشيء منها على المؤجر وله أن ينزعها بشرط إعادة العين إلى حالتها الأولى ويحق للمؤجر استبقائها في مقابل دفع قيمتها مستحقة وقت الإزالة عملاً بالمادة ٩٨٠ /٣ مدني التي تنص على أنه " فإذا كانت المصروفات كمالية فليس للحائز أن يطالب شيء منها ، ومع ذلك يجوز له أن ينزع ما أستحدثه من منشآت على أن يعيد الشيء إلى حالته الأولى ، إلا إذا اختار المالك أن يستبقيها مقابل دفع قيمتها مستحقة الإزالة".

٣- المصروفات النافعة :-

أما إذا كانت المصروفات التي أنفقها المستأجر نافعة فيجب التمييز بين ما إذا كان غرض هذه المصروفات إجراء ترميمات تأجيرية او كان غرضها أجراء ترميمات ضرورية أو الزيادة والتحسين في العين المؤجرة.

مهندس اللذين قاما بالأعمال اللازمة لحفظ العين.(م /١١٤٨ مدني) (د. السنهوري بند ٤٢٩ ص ٨١٨).

[١٩] كفرش الأرض بالمشمع أو كسوة الحوائط بالورق أو وضع خشب باركيه في الأرضية أو زخرفة السقف.

أ- الترميمات التأجيرية :-

إذا كانت هذه المصروفات الغرض منها إجراء ترميمات تأجيرية اقتضتها حاجة العين إلى هذه الترميمات ، التزم بها المستأجر ولا يجوز له الرجوع على المؤجر بها لأنها تقع عليه بمقتضى عقد الإيجار ما لم يوجد عرف أو اتفاق يخالف ذلك عملا بالمادة ٥٨٢ مدني .

ب- الترميمات الضرورية :-

إذا كانت هذه المصروفات الغرض منها إجراء ترميمات ضرورية للانتفاع بالعين المؤجرة فكما سبق أن رأينا أن مثل هذه الترميمات يتحمل بها المؤجر ، وإذا قام المستأجر بها بعد الحصول عل ترخيص من القضاء أو بدون ترخيص في حالة الاستعجال أو كانت بسيطة ، كان له أن يرجع بها على المؤجر وأن يخصمها من الأجرة .

أما إذا قام بها المستأجر بدون ترخيص في الحالات التي يجب الحصول فيها على ترخيص فلن يكون أمامه من سبيل للرجوع على المؤجر سوى قواعد الإثراء بلا سبب من خلال دعوى يطالبه فيها بقيمة ما زاد في العين بسبب هذه الترميمات أو بمقدار ما أنفقه فيها ، أي القيمتين أقل [٣٠] .

---

[٣٠] د. عبد المنعم الصدة بند ١٨١ ص ٢٤٨ ،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٨ مكرر ص ٥٩٠.

جـ- البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى في العين المؤجرة :-

إذا كان المستأجر قد أنفق مصروفات نافعة دون أن يستلزمها ترميم في العين المؤجرة ولكن ترتب عليها زيادة أو تحسين فيها فقد نصت المادة ٥٩٢ مدني على أنه " ١- إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار ، التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك .

٢- فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها ، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتض.

٣- فإذا أختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها " [٣١].

ومعنى ذلك إنه إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء غراسا كأشجار أو نباتات أو أجرى تحسينات أخرى بها كما لو أدخل الـ...

---

[٢١] ويلاحظ أن حكم المادة ٥٩٢ مدني لا يسرى على التحسينات التي تتم في المنقول المؤجر بل تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في المادة ٩٨٠ /٢ مدني .

أو الكهرباء فيها فإذا وجد اتفاق في هذا الشأن بين المؤجر والمستأجر وجب العمل به . أما إذا لم يوجد اتفاق **فيجب التفرقة بين فرضين :-**

الفرض الأول :-أن يكون المستأجر قد قام بهذا البناء أو الغراس أو التحسينات الأخرى بأذن المؤجر الصريح أو الضمني الذي يستفاد من علم المؤجر بذلك وعدم اعتراضه عليها في الوقت المناسب,[٢٢] في هذه الحالة لا يستطيع المؤجر المطالبة بإزالة ما أحدثه المستأجر وإنما عليه أن يرد للمستأجر عند نهاية الإيجار ما أنفقه في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار بسبب ذلك أي القيمتين أقل (م/١/٥٩٢) .

وأن كان الفقه متفق على عدم جواز مطالبة المؤجر للمستأجر بإزالة هذه التحسينات أو المنشآت فقد اختلف حول مدى حق المستأجر في الإبقاء على هذه التحسينات أو إزالتها عند نهاية الإيجار . فذهب رأى إلى أنه لا يجوز للمستأجر إزالة ما أقامه من منشآت أو ما أدخله من

تحسينات عند نهاية الإيجار [٢٣] في حين ذهب رأى أخر إلى أنه يحق للمستأجر إزالة هذه المنشآت بشرط إعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وقت التسليم [٢٤] .

---

[٢٢] د. السنهورى ص ٨٣٠ ،د. الصدة ص ٢٥٠.

[٢٣] د. السنهورى بند ٤٣١ ص ٨٢٧ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥٥ ص ٥٠٧ ،د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.

[٢٤] د. لبيب شنب ص ٢٣٤ ،د. العطار ص ٥٦١ هامش (١).

الفرض الثاني :- أما إذا كان المستأجر قد قام بهذا الغراس أو البناء أو تلك التحسينات دون علم المؤجر أو رغم معارضته ، ففي هذه الحالة يجوز للمؤجر أن يختار بين استبقائها عند نهاية الإيجار وبين أن يطلب من المستأجر إزالتها . فإذا طلب من المستأجر استبقاءها ، كان عليه أن يرد للمستأجر في مقابل ذلك قيمة ما أنفقه في هذه التحسينات أو قيمة ما زاد في العقار بسبب ذلك ، أي القيمتين اقل . وأما إذا اختار الإزالة ، فله أن يطلب بالإضافة إلى ذلك تعويضا عن الضرر الذي لحق العقار بسبب هذه الإزالة أن كان له مقتض .

وفى جميع الأحوال التي التزم فيها المؤجر برد النفقات إلى المستأجر ، يجوز للمحكمة طبقا لنص الفقرة الثالثة من المادة ٥٩٢ مدني " أن تنظره إلى أجل للوفاء بها ".

وجدير بالذكر أن الأحكام الواردة بنص المادة ٥٩٢ مدني ليست من النظام العام فهي أحكام مقررة لإرادة المتعاقدين ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالفها.

التزام المستأجر برد العين المؤجرة في الفقه الإسلامي :-

يلتزم المستأجر ، في الفقه الإسلامي متى انتهت الإجارة ، برد العين المستأجرة وملحقاتها بالحالة التي تسلمها عليها ، ما لم يكن للمستأجر حق حبسها أو كان قد لحقها تلف أو هلاك بسبب لا يد له فيه ، وإذا تأخر

في ردها التزم باجرة مثل المنفعة [٣٥] .ويتم رد المنقول بتسليمه إلى صاحبه والعقار بتسليمه خاليا من متاع المستأجر .وان كان الشيء المؤجر أرض زراعية سلمها إلى المستأجر خالية من الزرع إلا إذا كان هناك عذر فتبقى في يد المستأجر حتى جنى المحصول بأجرة المثل ففي الهداية ".......بخلاف ما إذا انقضت المدة والزرع قائم حيث يترك بأجرة المثل إلى زمان الإدراك لان له نهاية معلومة " [٣٦] ولكن يلزم إعلام المالك بالرد " فان استعمل العين ولم يعلم المالك بها فيلزمه أجرة المثل . فلو أستأجر حانوتا شهراً وأغلقها في الشهر الثاني ولم يسلم المفتاح ولم يعلم المالك ، لزمه أجرته . وكذا لو غاب المستأجر قبل فراغ المدة فيضمن ما بعدها " [٣٧] .

وإذا أقام غراسا وبناء في العين المؤجرة التزم بإزالته وتسليم العين خالية بحالتها إلى المستأجر لأنه لانهاية للبناء أو الغراس وفى إبقاؤهما أضرار بصاحب الأرض " إلا أن يختار صاحب الأرض أن يغرم له قيمة ذلك مقلوعاً ويتملكه فله ذلك . وهذا برضا صاحب الغرس والشجر ، إلا أن

---

[٣٥] د. عبد الناصر العطار بند ١٤٨ مكرر (١) ص ٥٦٣.

[٣٦] فقه السنة ص ١٦٧ ، الهداية جـ٣ ص ١٧٢ ، وعند الحنابلة " متى انقضت الإجارة رفع المستأجر يده ولم يلزمه الرد ولا منونته مثل المودع لأنه عقد لا يقتضي الضمان فلا يقتضي رده ومنونته . وقالوا : وتكون بعد انقضاء المدة بيد المستأجر أمانة أن تلفت بغير تفريط فلا ضمان عليه " (فقه السنة ص ١٦٧).أمانة

[٣٧] حاشية القليوبى وعميرة جـ٣ ص ٨١.

تنقص الأرض بقلعها فحينئذ يتملكها بغير رضاه . قال أو يرضى بتركه على حالة فيكون البناء لهذا والأرض لهذا لأن الحق له فله ألا يستوفيه[٣٨] .

المطلب السادس

ضمانات المؤجر لاستيفاء حقوقه الناشئة عن عقد الإيجار

رأينا أن المشرع يلزم المستأجر بالوفاء بالأجرة للمؤجر كما يلزمه بوضع منقولات في العين المؤجرة لضمان الوفاء بها . وللمؤجر عدة ضمانات تضمن له كل حقوقه الناشئة عن الإيجار سواء كانت أجرة أو تعويض . وهذه الضمانات هي حق الامتياز وحق الحبس والحق في توقيع الحجز التحفظي . وفيما يلي نتناول هذه الضمانات .

أولا : امتياز المؤجر :-

١- الحق الممتاز :- تنص المادة ١١٤٣ مدني على أن " أجرة المباني والأرض الزراعية لسنتين أو لمدة الإيجار أن قلت عن ذلك ، وكل حق أخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لهم جميعاً امتياز على ما يكون موجوداً بالعين المؤجرة وملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي ".

---

(٣٨) الهداية جـ٣ ص ١٧٢.

ومن هذا النص يتضح أن لمؤجر العقار حق امتياز على المنقولات الموجودة في العين المؤجرة . وهذا الامتياز يخول المؤجر حق التقدم على كثير من دائني المستأجر في استيفاء ما هو مستحق له بموجب عقد الإيجار في الحدود المقررة من ثمن هذه المنقولات . كما يخوله حق تتبع هذه المنقولات في أي يد تكون ما لم يصطدم بحق شحصي أخر حاز هذه المنقولات بحسن نية .

وهذا الامتياز يضمن الأجرة كلها حتى لو كانت مستحقة عن مدة أكثر من سنتين طالما لم تسقط بالتقادم الخمسي في رأى البعض [١] . أو الأجرة المستحقة عن مدة سنتين أو مدة الإيجار أن قلت عن سنتين في رأى البعض الأخر [٢] . ويضمن هذا الامتياز أيضا الأجرة المستحقة إلى يوم بيع المنقولات [٣] . كما يضمن الامتياز جميع المبالغ الأخرى المستحقة للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار كالتعويضات والفوائد والمصروفات القضائية [٤] .

---

(١) د. السنهوري بند ٣٥٧ ص ٦٥٠ ، ٦٥٩ .
(٢) د. سليمان مرقس بند ٢٠٤ ص ٤٥٧ ،د. خميس خضر بند ٦٥٥ ص ٨٢٥ ،د. عبد الناصر العطار بند ١٤٦ مكرر (١) ص ٥٣٦.
(٣) د. السنهوري ص ٦٥٩.
(٤) المرجع السابق - الموضع السابق،د.سليمان مرقس ص ٤٥٧.، د. عبد المنعم الصدة بند ١٨٤ ص ٢٥١.

٢- محل الامتياز :-

يقع الامتياز على كل منقول ظاهر موجود في العين المؤجرة ومملوكا للمستأجر وقابل للحجز عليه . فيقع بصفة خاصة على أثاث المنزل والبضائع والمواشي والمحاصيل الزراعية.

كما يثبت الامتياز على المنقولات الموجودة بالعين ولو كانت مملوكة لزوجة المستاجر أو كانت مملوكة للغير طالما لم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها إلا إذا كانت هذه المنقولات مسروقة أو ضائعة من مالكها فيجوز له استردادها في خلال ثلاث سنوات من تاريخ السرقة أو الضياع (م/ ١١٤٣ /٢ مدني) كما يقع الامتياز أيضا على المنقولات والمحاصيل المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن .فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ المستحقة للمستأجر الأصلي في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينذره فيه المؤجر(م/١١٤٣/٣ مدني).

٣- مرتبة الامتياز :-

لمؤجر العقار حق امتياز على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة . وإذا لم يوجد دائن ممتاز أخر ، فإذا تعدد الدائنين الممتازين كان هذا الامتياز في المرتبة السادسة بعد امتياز المصروفات القضائية

والمصروفات المستحقة للخزانة العامة ونفقات حفظ المنقول وترميمه وحقوق الامتياز العامة (امتياز الأجور وامتياز التوريد وامتياز النفقة) وامتياز مصروفات الزراعة وامتياز آلات الزراعة . ويتساوى امتياز مؤجر العقار في المرتبة مع امتياز صاحب الفندق فإذا تزاحم الحقان قدم الأسبق في التاريخ ، ما لم يكن غير نافذ بالنسبة إلى الآخر (م/١١٤٤/٣ مدني)[٥] .

انقضاء الامتياز :-

ينقضي امتياز المؤجر ، إما بخروج المنقولات من العين المؤجرة إلا إذا بادر المؤجر بتوقيع الحجز فلاستحقاقي عليها في خلال ثلاثين يوماً من وقت خروجها . وإما ببيع العين المؤجرة إلى شخص آخر غير المؤجر.

ثانياً : حق حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة :-

تنص المادة ٥٨٩ مدني على أن " ١- يكون للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة مادامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها ، فإذا نقلت رغم

---

(٥) أنظر في امتياز صاحب الفندق مؤلفنا الوجيز في التشريعات السياحية والفندقية الطبعة الأولى ٢٠٠٠ ص٤٥٢-٤٥٤.

معارضته أو دون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .

٢- وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة ، أو كانت المنقولات التي تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بوفاء الأجرة وفاء تاماً" .

ومعنى هذا النص أن المشرع خول المؤجر الحق في حبس المنقولات الموجودة في العين طالما كانت قابلة للحجز ومثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . إذا كان المؤجر لا يعلم بذلك .

ومقتضى حق المؤجر في حبس المنقولات الموجودة في العين المؤجرة ، أن يكون للمؤجر أن يمانع في نقل هذه المنقولات من العين ، فإذا نقلت رغم معارضته أو بدون علمه كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق [٦] . فإذا كان الحائز حسن النية قد اشترى المنقولات من سوق عام أو من مزاد علني أو ممن يتجر في مثلها كان له حق استرداد الثمن الذي دفعه فيها

---

(٦) ولكن ليس معنى أنه يجوز للمؤجر أن يمنع المستأجر بالقوة من نقل المنقولات أو استعمال القوة لاستردادها بل يجب عليه أن يتخذ في سبيل تحقيق ذلك الطرق القانونية ، فيكون له أن يوقع الحجز التحفظي أو يوقع الحجز لاستحقاقي في خلال ثلاثين يوما من وقت نقلها من العين . ولكن ليس للمؤجر أن يلجأ في استعمال حقه في الحبس إلى الشرطة لأن نقل المنقولات من العين المؤجرة لا يعتبر جريمة جنائية.

قبل أن يتخلى عنها للمؤجر الذي يطالب باستعمال امتيازه عليها وحقه في حبسها أما إذا كان اشتراها من غير ذلك كان للحائز التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية فتبقى الملكية لهذا الحائز ، ولكنها تكون مثقلة بما للمؤجر من حق في الحبس وحق الامتياز عليها .

ولكن يفقد المؤجر حقه في الحبس أو الاسترداد في الحالات الآتية :-

١- إذا كان نقل هذه المنقولات أمراً استلزمته حرفة المستأجر كأن تكون بضائع في حانوت أو اقتضاه المألوف من شئون الحياة كالسيارة في المنزل.

٢- إذا كانت المنقولات قد نقلت من العين المؤجرة برضى المؤجر أو بعلمه ودون معارضته.

٣- إذا كانت المنقولات المتبقية في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاءاً تاماً وملحقاتها.

ثالثاً : الحجز التحفظي :-

نص المادة ٣١٧ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أنه "لمؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحاصيل الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضمانا لحق الامتياز المقرر له قانونا".

ويجوز له بذلك أيضا إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحاصيل قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً.

ويتضح من هذا النص أن المشرع لم يكتفي بمنح المؤجر حق امتياز على منقولات المستأجر الموجودة بالعين المؤجرة وحق حبس هذه المنقولات بل خوله أيضا حق توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات .

فلكي يضمن المشرع للمؤجر الاستفادة من الامتياز المقرر له على هذه المنقولات أجاز له توقيع الحجز التحفظي على هذه المنقولات ، خوفاً من أن يلجأ المستأجر إلى التصرف فيها أو تهريبها قبل أن يتمكن المؤجر من توقيع الحجز التنفيذي . فهذا الحجز الأخير يستلزم أن يكون بين المؤجر سند تنفيذي يسبقه تكليف المستأجر بالوفاء ، الأمر الذي يفوت على المؤجر فرصة مباغتة المستأجر بالحجز قبل أن يستطيع تهريب المنقولات وتفادياً لذلك منح المشرع المؤجر حق توقيع الحجز التحفظي دون حاجة إلى سند تنفيذي أو تكليف بالوفاء، فتصبح المنقولات بمقتضى هذا الحجز تحت يد القضاء فلا يستطيع المستأجر تبديدها . ويقع تحت طائلة القانون إذا تصرف في هذه المنقولات بعد توقيع الحجز التحفظي عليها حيث يعتبر مرتكبا لجريمة التبديد (٧) .

(٧) في نفس المعنى د. السنهوري بند ٣٦٤ ص ٦٧٦ ، د. عبد المنعم الصدة بند ١٨٦ ص ٢٥٤ .

وجدير بالذكر أن الحق الذي يوقع من أجله الحجز التحفظي هو نفس الحق الممتاز، فيشمل الأجرة المستحقة عن مدة سنتين أو مدة الإيجار أن قلت عن سنتين ، وكذلك الأجرة التي تستحق إلى يوم بيع المنقولات، وفوائد الأجرة والمصروفات والتعويضات المستحقة للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار .

ويلاحظ أن هذا الحجز التحفظي لا يوقع إلا من قبل مؤجر العقار الذي حل أجل دينه ، سواء في مواجهة المستأجر الأصلي أو المستأجر من الباطن .

ويوقع المؤجر الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحاصيل الموجودة بالعين المؤجرة . كما يجوز له أن يوقع الحجز أيضا على ما نقل من المنقولات والثمرات والحاصلات بدون رضائه من العين المؤجرة ، بشرط أن يوقع الحجز في خلال ثلاثين يوما من تاريخ نقلها إذا كانت قد انتقلت إلى حائز حسن النية وهذا ما يسمى بالحجز لاستحقاقي أو الاستردادي . ويترتب على هذا الحجز استرجاع المؤجر هذه المنقولات التي خرجت من العين وبقاء امتياز المؤجر عليها في مواجهة الغير الذي يحوزها بحسن النية ، ولو أضر بحقه ، لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها (م/ ١١٤٣/٥ مدني) .

ومع ذلك إذا بيعت هذه المنقولات إلى مشترى حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو لمن يتجر في مثلها ، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشترى (م/١١٤٣ /٥ مدني).

أما إذا كانت المنقولات بعد خروجها قد ظلت على ملك المستأجر أو نقلت ملكيتها إلى شخص سيئ النية كان للمؤجر حق استردادها دون التقيد في ذلك بوجوب توقيع الحجز فلاستحقاقي في الميعاد القانوني [٨] .

[٨] د. سليمان مرقس بند ٢٠٦ ص ٤٦٦ ،د. الصدة -المرجع السابق -الموضع السابق ،د. علي نجيدة ص ١٥٠.

المبحث الثاني
حقوق المستأجر

تقسيم :-

تقسم الدراسة في هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول طبيعة حق المستأجر وفى المطلب الثاني تصرف المستأجر في حقه (النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن).

المطلب الأول
طبيعة حق المستأجر

مما لاشك فيه أن التزامات المؤجر تجاه المستأجر يقابلها حقوق للأخير قبل الأول. والحق الذي يقابل الالتزام بصفة عام هو حق شخصي للمستأجر ، حق شخصي يستطيع بمقتضاه إلزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وصيانته وضمان انتفاعه بها .

بيد أن جانبا من الفقه والقضاء [1] ذهب إلى أن للمستأجر ، بالإضافة إلى حقه الشخصي ، حق عيني على الشيء المؤجر .

---

[1] ترولون - شرح القانون المدني في المقايضة والإيجار الطبعة الثالثة سنة ١٨٥٩ جـ ١ بند ٥ ، جـ ٢ بند ٤٧٥ وما بعدها ، روان الاستئنافية ٣٠ /١٨٥٥/٧ دالوز ٥٧ - ٢ - ٢٣ ، باريس ١٨٦٣/٣/١٢ سيرى - ٦٣ - ٢ - ٢٢١.

ويستند أنصار هذا الاتجاه في تدعيم وجهة نظرهم إلى عدة حجج منها :-

١- حق المستأجر في التتبع : يرى أنصار هذا الاتجاه أن نفاذ عقد الإيجار ثابت التاريخ في حق مشترى العقار المؤجر إذا كان ثبوت التاريخ سابقا على تسجيل البيع يعتبر دليل على أن للمستأجر حق التتبع ، فيستطيع أن يحتج بحقه كمستأجر على كل من انتقلت إليه ملكية العقار المؤجر أو من انتقل إليه حق عيني فيها . وهذا هو حق التتبع بعينه الذي يترتب على الحقوق العينية.

٢- حق المستأجر في التقدم في الإيجار الثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه بنزع الملكية ينفذ في حق الدائنين الحاجزين والراسي عليه المزاد .ومعنى ذلك أن حق المستأجر مفضل على هؤلاء ولا يدخل معهم دائنا عاديا يقسم بينهم ثمن العقار قسمة غرماء . وهذا نوع من التقدم الذي يترتب على الحقوق العينية .

٣- اشترط تسجيل الإيجارات التي تجاوز مدتها تسع سنوات دليل على أن حق المستأجر حقاً عينياً ، لأن التسجيل لا يرد إلا على الحقوق العينية.

٤- للمستأجر حق رفع دعاوى الحيازة على المتعرض له مباشرة سواء كان التعرض ماديا أو قانونيا فهذا دليل على أنه حق عيني تحميه هذه الدعاوى .

بيد أن الرأي الراجح في الفقه والقضاء رفض هذا الاتجاه وفند حججه على أساس أن الحجتين الأولى والثانية ترجعان إلى أسباب تاريخية تجد أصلها في القانون الفرنسي القديم وقانون نابليون الذي أخذ عنه القانون المصري . أما الحجة الثالثة فليست كافية لتدعيم هذا الرأي على أساس أن قوانين التسجيل والشهر العقاري لم تقتصر في أحكامها على الحقوق العينية فقط بل تشمل أحكامها بعض الحقوق الشخصية .

وأما الحجة الرابعة فأساسها التفرقة بين الحقوق المطلقة والحقوق النسبية [٢] لذلك فالرأي الغالب في الفقه والقضاء هو القائل بأن حق المستأجر ليس إلا حقا شخصيا . ولكن ما هي الآثار التي تترتب على اعتبار حق المستأجر حقا شخصيا.

النتائج المترتبة على اعتبار حق المستأجر حق شخصي :-

يترتب على اعتبار حق المستأجر حق شخصي النتائج التالية:-

١- أن حق المستأجر يعتبر دائما مالاً منقولا بما يترتب على ذلك من أثار ولو كان الشيء المؤجر عقاراً .

٢- أنه باعتباره مالاً منقولاً فلا يجوز رهنه رهنا حيازيا وإذا تم توقيع الحجز على حق المستأجر كان حجزا على منقول وليس حجزاً عقارياً .

---

(٢) أنظر في عرض هذا الحجج وتفنيدها د. السنهوري بند ٤٣٦ وما بعده ص ٨٤٥ وما بعدها ، د. سليمان مرقس بند ٢٣٦ وما بعده ، ص ٥٥٤ وما بعدها.

٣- وإذا تنازل المستأجر عن حقه للغير ، فلن يحتاج إلى تسجيل التنازل أو شهره ، لأنه يتصرف في منقول لا في عقار. وتتبع في شأن هذا التنازل الأحكام المقررة في حوالة الحق من حيث قبول المؤجر أو إعلانه به.

٤- تختص بالمنازعات المتعلقة بالإيجار ، المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ، سواء كان المؤجر أو المستأجر ، لا موقع العقار ؛ لأن الحق المتنازع عليه حق شخصي منقول.

٥- لا يجوز للمستأجر رفع دعوى إخلاء على مستأجر سابق يشغل العين المؤجرة أو مطالبته بتسليمها إليه [٣] أو بأجرتها والتعويض [٤] أو طلب ابطال العقد الصادر لذلك المستأجر من المالك ذاته أو فسخه [٥] بل برفع المستأجر دعواه مباشرة على المؤجر [٦] .

٦- إذا كان المشرع قد خول المستأجر مباشرة جميع دعاوى الحيازة ضد غير المؤجر وبخاصة دعوى منع التعرض ودعوى استرداد الحيازة ، على الرغم من أن حقه ليس حقا عينيا وأن حيازته حيازة عرضية ، فليس معنى ذلك التغيير في طبيعة حق المستأجر ، بل هو توسع من المشرع في حماية المستأجر بصفة خاصة .

---

(٣) استئناف مختلط ١٩٣٢/٤/٢٠ م ٤٤ ص ٢١٩.
(٤) استئناف مصر في ١٩٣١/١١/٥ - المجموعة الرسمية ٣٣- ١٢١- ٢٣١.
(٥) نقض مدني في ١٩٣١/١٢/١٠ - مجموعة الأحكام النقدية - ١ - ١٩- ٢٦.
(٦) د. السنهوري بند ٤٤٧ ص ٨٦٥ ،د. سليمان مرقس - ٢٣٨ ص ٥٦٣.

المطلب الثاني

تصرف المستأجر في حقه

(النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن)

ذكرنا أن حق المستأجر حق شخصي ، ومن ثم فيسرى عليه ما يسرى على الحقوق الشخصية من تصرفات فيجوز التصرف فيه بالبيع أو الهبة أو غير ذلك من التصرفات ، كما يجوز رهنه رهنا حيازيا ، كما يجوز تأجيره.

ومن ثم يتعين علينا دراسة النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن في النقاط التالية:-

١- التفرقة بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن :-

يقصد بالنزول عن الإيجار نقل المستأجر حقوقه والتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار إلى شخص أخر يحل محله فيها . وهذا التصرف هو كالحوالة ، فيكون بموجبه المستأجر محيلا ومن تنازل له محالا له .

ويقصد بالتأجير من الباطن قيام المستأجر بصفته هذه بتأجير العين المؤجرة إلى مستأجر أخر يسمى المستأجر من الباطن ، فيصبح له حق الانتفاع بالعين . ويترتب على التأجير من الباطن وجود عقدا إيجار أحدهما بين المؤجر الأصلي والمستأجر الأصلي والأخر بين المستأجر الأصلي (المؤجر من الباطن) وبين المستأجر من الباطن ،فلا ينقل المسأجر

بموجب التأجير من الباطن حقوقه المستمدة من عقد الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن بل يرتب في ذمته التزامات جديدة محلها تمكين المستأجر من الانتفاع بحق الإجارة الأصلية [١]

ورغم وضوح الفارق بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن، إلا أنه كثيراً ما يقع الخلط بينهما . والمرجع في تكييف تصرف المستأجر لمعرفة ما إذا كان نزولاً عن الإيجار أم تأجيراً من الباطن يكون لقاضي الموضوع الذي يستخلص ذلك من إرادة المتعاقدين في ضوء شروط العقد وظروفه دون التفات إلى التسمية التي استعملها المتعاقدان في اتفاقهما. **ومن القرائن** التي يستطيع القاضي ان يستشف منها قصد المتعاقدين **التأجير من الباطن:** أن يكون ثمن التأجير من الباطن قد عين لكي يدفع على أقساط دورية [٢] . كما يستدل على نية المتعاقدين التأجير من الباطن أن يقتصر التصرف على تمويل المتصرف إليه الانتفاع بجزء من العين فقط [٣] . ومن ذلك أيضا أن يتضمن التصرف شروطاً للانتفاع تخالف شروط الإيجار الأصلي [٤] .

---

(١) د. سليمان مرقس بند ٢٤٠ ص ٥٦٧.

(٢) د. السنهوري بند ٤٥٣ ص ٨٨٥ هامش (١) ،د. لبيب شنب ٢٨٢ ص ٤٢٧.

(٣) د. السنهوري - المرجع السابق- الموضع السابق ،د. سليمان مرقس ص ٥٧٠.

(٤) د. عبد المنعم الصدة بند ١٨٨ص ٢٥٦، ٢٥٧ .

خاصة لو كان تصرف المستأجر في حقه صادراً منه تبعاً لبيع المحل التجاري [٦] .أو أن يتضمن التصرف نفسه شروط الإيجار الأصلي ، لأن المفروض أن النزول عن الإيجار يتم بنفس شروط العقد الأصلي [٧] .

وإذا لم يجد القاضي في نصوص العقد وأحكامه ما يرجح أحد الاحتمالين (نزول أو تأجير من الباطن) وجب عليه اعتبار التصرف إيجارا من الباطن لكونه هو الأكثر اتفاقاً في إثارة إلى الإيجار الأصلي منها إلى النزول عن الإيجار [٨] .

نتائج التفرقة بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن :-

يترتب على التفرقة بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن النتائج التالية :-

١- التنازل عن الإيجار حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة إلى التزاماته . ومن ثم ؛ فيجب أن يخضع من حيث صحته ونفاذه

---

[٦] د. السنهوري - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. سليمان مرقس - المرجع السابق - الموضع السابق.

[٧] د. عبد المنعم الصدة ٢٥٧.

[٨] بودري وفال جـ١ بند ١٠٥٢. ،د. السنهوري - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. سليمان مرقس بند ٢٤١ ص ٥٧١ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٦١ ،د. كامل مرسي بند ١٨٢ ص ٢٣٤ ،د. محمد علي أمام بند ١٦٣ ص ٣٩٨ ،د. البدراوي ص ١٠٥ ،د. منصور مصطفى بند ٢٢١ ص ٥٦٤ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٨٨ ص ٢٥٧ ،د. لبيب شنب بند ٢٨٢ ص ٣٨٠.

للقواعد المقررة في حوالة الحق وحوالة الدين ، فلا يكون النزول نافذاً في مواجهة المؤجر أو الغير ، إلا إذا قبله المؤجر أو أعلن به . ويشترط لنفاذه تجاه الغير بقبول المؤجر أن يكون هذا القبول ثابت التاريخ . أما التأجير من الباطن فيخضع لأحكام عقد الإيجار ، وبالتالي فلا يلزم لنفاذه أي شئ من هذا القبيل [٩] .

٢- في التنازل عن الإيجار يتصرف المستأجر في حقه ، فيلزم أن تتوافر فيه أهلية التصرف في حين أن التأجير من الباطن يعتبر عملا من أعمال الإدارة فيكفى أن تتوافر في المستأجر أهلية الإدارة [١٠] .

٣- لا يخول التنازل عن الإيجار المستأجر حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة في العين المؤجرة في حين أن التأجير من الباطن يخول المستأجر الأصلي (المؤجر من الباطن) حق امتياز على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة [١١] .

٤- في التنازل عن الإيجار ينقل المتنازل إلى المتنازل عنه إليه الحق ذاته الذي للمستأجر قبل المؤجر بموجب عقد الإيجار بشروطه وأوصافه فيحل المتنازل إليه محل المستأجر المتنازل في حقوقه والتزاماته . إذ لا يوجد

(٩) د. السنهورى بند ٤٥٣ ص ٨٨٣ ،د. عبد المنعم الصدة بند ١٨٩ ص ٢٥٧ . قارن د. سليمان مرقس ص ٥٦٨.

(١٠) بودرى وفال جـ١ بند ١٠٥٨.

(١١) بودرى وفال جـ١ بند ١٠٥٣ ، بلانيول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٥١ ص ٧٦٥ د. السنهورى ص ٨٨٤ ، ٨٨٥ ،د. سليمان مرقس بند ٢٤٠ ص ٥٦٨ .

سوى إيجار واحد نزل عنه صاحبه لشخص أخر . أما فى التأجير من الباطن فينشأ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن حقوقاً والتزامات تختلف عن تلك التي بين المؤجر الأصلي والمستأجر الأصلي . ويترتب على ذلك أنه يجوز أن يختلف عقد الإيجار الثاني في شروطه وأوصافه عن الإيجار الأصلي [١٢] .

٥- يترتب على التنازل عن الإيجار آثار الحوالة فيما بين المتنازل والمتنازل إليه ، فيلتزم المستأجر بتسليم العين المؤجرة إلى المتنازل إليه ، بالحالة التي هي عليها وقت النزول ، ولا يكون ملتزما بالقيام بالترميمات الضرورية لانتفاع المتنازل إليه . أما في التأجير من الباطن فيترتب عليه أثار الإيجار ، فيلتزم المستأجر الأصلي بتسليم المستأجر من الباطن العين المؤجرة صالحة للانتفاع المقصود ، ويتعهد العين بالصيانة فيقوم بالترميمات الضرورية للانتفاع أثناء العقد ، وبأن يضمن للمستأجر من الباطن التعرض والعيب [١٣].

---

[١٢] بلاينول وريبير وتتك جـ١٠ بند ٥٥١ ص ٧٦٥ ،د. السنهورى ص ٨٨٤ ،د. سليمان مرقس ص ٥٦٨ ،د. الصدة ص ٢٥٧ ، ٢٥٨ ،د. على نجيدة ص ١٧٨.

[١٣] د. السنهورى ص ٨٨٥ هامش (١) ،د. سليمان مرقس ص ٥٦٨، ٥٦٩ ،د. عبد المنعم الصدة ص ٢٥٨ ،د. على نجيدة ص ١٧٩.

مدى حق المستأجر في النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن :

١- القاعدة العامة :(جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن)

تنص المادة ٥٩٣ من التقنين المدني على أنه " للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما أستأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك ".

ومن هذا النص يتضح أن القاعدة العامة هي جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن سواء كان ذلك بالنسبة إلى كل العين المؤجرة أو جزء منها فقط ولا يمنع المستأجر من ذلك إلا بالاتفاق..

وترجع الحكمة في ذلك إلى أن شخصية المستأجر فى أغلب الحالات ليست محل اعتبار في عقد الإيجار ، ومن ثم يجوز له التصرف في حقه دون حاجة إلى رضاء المؤجر بذلك بل أن في تخويل المستأجر النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن زيادة للمؤجر في الضمان ، لأنهما يضيفان إلى التزام المستأجر الأصلي بالأجرة التزام المتنازل له عن الإيجار والتزام المستأجر من الباطن ما لم يبرئ المؤجر المستأجر الأصلي من التزامه (١٤) .

---

(١٤) بودرى وفال جـ١ بند ١٠٥٧ ، د. السنهورى بند ٤٥٤ ص ٨٨٨ هامش (١) ، د. سليمان مرقس بند ٢٤٢ ص ٥٧١ ، ٥٧٢ .

أما إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار ، كما هو الشأن في عقد المزارعة ، فلا يجوز للمستأجر أن ينزل عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن إلا برضاء المؤجر (م/٦٢٥ مدني).

وغنى عن البيان ، أن استعمال المستأجر للرخصة المخولة له في التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار يجب ألا يترتب عليها أضرار بحقوق المؤجر فيجب أن يحترم التزاماته تجاه المؤجر فيجب عليه أن يراعى في تصرفه سواء بالنزول أو التأجير من الباطن التزاماته تجاه المؤجر من حيث المدة فلا يجوز أن تزيد عن المدة الباقية في عقد الإيجار الأصلي . ومن حيث الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة فلا يجوز تأجيرها من الباطن للانتفاع بها في غرض أخر لا يسمح به العقد الأصلي [١٥] .

وبناء عليه ، فالعين المؤجرة للسكنى لا يجوز تأجيرها من الباطن لمزاولة تجارة أو صناعة أو مهنة فيه [١٦] .

٢- الاستثناء :(الشرط المانع):

قلنا أن القاعدة العامة هي أنه يجوز للمستأجر النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن طالما لم تكن شخصية المستأجر محل أعتبار (عقد

---

[١٥] د. سليمان مرقس ص ٥٧٢ ، د. الصدة ص ٢٥٩ .
[١٦] د. سليمان مرقس - المرجع السابق - الموضع السابق.

المزارعة) ، وطالما لم يوجد اتفاق يقضى بغير ذلك . فالأصل إذن جواز النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن .

بيد أنه كثيراً ما يتفق المتعاقدان على حرمان المستأجر من رخصة النزول عن هذا الحق على أو تقييده . ويسمى هذا الاتفاق بالشرط المانع أو المقيد ، فتارة يكون هذا الاتفاق مانعا كما لو أتفق على إلا يكون للمستأجر حق النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن . وتارة يكون هذا الاتفاق مقيداً ، كما لو اتفق على عدم جواز النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا إذا وافق المؤجر على شخص المتنازل إليه أو المستأجر من الباطن . أو يتفق على عدم جواز النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن إلا بأذن صريح من المؤجر .

والشرط المانع إذا قيد باعتباره استثناء من القاعدة العامة ويرد على خلاف الأصل ، فلا يجوز التوسع في تفسيره . وعند الشك يجب أن يفسر لمصلحة المستاجر لكونه هو الذي يضار منه .

ولذلك فإذا ورد الشرط المانع عاما مطلقا وجب العمل به على إطلاقه ، فلا يجوز للمستأجر إبرام أي تصرف سواء على كل العين أو على جزء منها . ولكنه لا يمنع المستأجر من إشراك غيره في المحل التجاري الذي يشغل العين المؤجرة [١٧] .أو أن يعهد إلى غيره بإدارته [١٨]

[١٧] نقض ٢/٥/١٩٩٠ طعن رقم ٢٢٨٩ س ٥١ ق .

. أو يترك العين في رعاية خادم يتولى العناية بها مدة غيابه أو يستضيف صديقا أو يأوي قريبا معه في العين المؤجرة [١٩] . ولكن هذا الشرط لا يجيز للمستأجر أن يوصى بحقه في الانتفاع [٢٠] . أو أن يقدمه كحصة في شركة [٢١] .

وأما عن جواز إعارة العين المؤجرة لآخر فقد ذهب رأى إلى القول بأن ورود الشرط المانع يحول بين المستأجر وبين إعارة العين إلى الغير ، لأنه يترتب على إعارتها إلى الغير استعمالها ومن ثم فلا يقل ضررها عن ضرر التأجير من الباطن ولذلك فهي تأخذ حكمه . بينما يذهب البعض الأخر إلى جواز ذلك ، بشرط ألا أن تكون مدة الإعارة طويلة ، لأن الإعارة لا تعتبر تأجيرا من الباطن أو تنازلا عن الإيجار .

ولكن يستثنى من مبدأ عدم التوسع في تفسير الشرط المانع ما نص عليه المشرع في المادة ١/٥٩٤ مدني من أن " منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس " ومعنى ذلك أنه إذا اتفق على منع المستأجر من التأجير من الباطن انصرف ذلك إلى منعه من التأجير والتنازل والاتفاق على منعه من التنازل ينصرف إلى

---

[١٨] نقض ١٩٧٧/٦/١ - مجموعة أحكام النقض س ٢٨ ص ١٣٤٦ .

[١٩] د. سليمان مرقس بند ٢٤٤ ص ٥٧٥ ، ٥٧٦ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٣٦٥ ، د. الصدة ص ٢٦٠.

[٢٠] د. العطار بند ١٧٤ ص ٦٦٠ .

[٢١] بودرى وفال جـ ١ بند ١٠٩٤ .

منعه من التنازل والتأجير معا .بيد أن هذا لا يحول دون الأخذ بإرادة صريحة تمنع المستأجر من أحد التصرفين دون الأخر ، كما لو اشترط في العقد أن يكون للمستأجر حق التأجير من الباطن دون التنازل عن الإيجار أو العكس . فيجب الأخذ بهذه الإرادة الصريحة . وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " فإذا وجد الشرط المانع من التنازل ، فانه يقتضي المنع من الإيجار من الباطن ، وكذلك العكس وليس هناك ما يمنع من ظهور نية صريحة في المنع من أحد الشيئين دون الأخر " (٢٢) .

أثار الشرط المانع أو المقيد :-

إذا وجد الشرط المانع في العقد لم يكن للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ولا يجوز له أن يناقش المؤجر في أسباب تمسكه بهذا الشرط مادام أنه قد رضى به على إطلاقه . أو أن يتحلل منه بحجة أنه ليس للمؤجر مصلحة من وراءه . ومن ثم فلا يجوز تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق في حالة الشرط المانع (٢٣) ونفس الأمر لو كان

---

(٢٢) مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٦١ .

(٢٣) د. محمد على أمام بند ١٦٥ ص ٤٠١ ، ٤٠٦، ٤٠٧، د. منصور مصطفى بند ٢٢٣ ص ٥٧٠، ٥٧٢، د. عبد المنعم الصدة بند ١٩٢ ص ٢٦٢، ٢٦٣، د.عبد الناصر العطار بند ١٧٤ ص ٦٦١ ، وهامش (١) من نفس الصفحة . نقض مدني في ١٩٧٩/٦/٦ - مجموعة أحكام النقض س ٣٠ العدد ٢ رقم ٢٩١ ص ٥٦٤ ، وقارن د. السنهورى بند ٤٥٦ ص ٨٦٩ حيث يرى أنه إذا كان الشرط مانعا أو مقيدا وجدت للمستأجر حاجة إلى الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار وجب أولا عليه أن يطلب من المؤجر الموافقة

الشرط مقيدا بمنع التأجير أو التنازل عن الإيجار لأشخاص معينين والقول بغير ذلك يؤدى إلى الإخلال بمبدأ حسن النية الواجب في تنفيذ العقود(٣٤).

بيد أن إذا كان الشرط مقيدا يجعل التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن مرهون بأذن المؤجر أو بموافقته على شخص المتنازل له أو المستأجر من الباطن ففي هذه الحالة وعلى الرغم من أن القاعدة هي ضرورة الحصول على إذن المؤجر وموافقته إلا أنه لا يجوز لهذا الأخير أن يتعسف في استعمال حقه في رفض التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن فيجوز للمستأجر أن يناقش في أسباب الرفض والقضاء يراقب المؤجر في استعماله لهذا الحق فقد يرى التصريح للمستأجر في التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار إذا بان له أن المؤجر لم يقصد من رفضه سوى الأضرار بمصلحة المستأجر أو يهدف من وراء ذلك إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة إذا كانت مصلحته لا تتعادل البتة مع الضرر الذي يلحق المستأجر من جراء الرفض (٣٤) .

أو

على ذلك ، فان امتنع المؤجر وتمسك بالشرط المانع ، كان للمستأجر أن يرفع الأمر للقضاء فإذا ثبت أن المؤجر ليست له أية مصلحة في التمسك بالشرط المانع وأنه إنما يتمسك به تعنتا كان للقضاء أن يمنع المؤجر من التعسف في استعمال حقه ، وأن يرخص للمستأجر في الإيجار من الباطن أو في التنازل عن الإيجار وانظر أيضا د. سليمان مرقس بند ٢٤٤ ص ٥٧٧ ،د. عبد المنعم البدراوى ص ١٠٦ ، ١٠٧ .

(٣٤) د.عبد الناصر العطار المرجع السابق ص٦٦١.

(٣٤) د. أمام - الرجع السابق - الموضع السابق ،د. منصور - المرجع السابق - الموضع السابق ، د. منصور - المرجع السابق - الموضع السابق.،د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق ،د. العطار المرجع السابق - الموضع السابق .

استثناء من أثر الشرط المانع (بيع المصنع أو المحل التجاري):-

تنص المادة ٢/٥٩٤ مدني على أنه ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع من التصرف بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

ومعنى ذلك أن المشرع أستثنى من أثر الشرط المانع الذي يحول بين المستأجر والتأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، حالة إيجار العقار الذي أنشئ فيه المستأجر مصنعا أو محلا تجاريا وكان إيجاره مقترنا بالشرط المانع ، ثم اقتضت الضرورة من المستأجر بيع المصنع أو المحل التجاري . فيجوز للمحكمة بالرغم من وجود هذا الشرط المانع أن تعفى المستأجر من التقيد بهذا الشرط وتحكم ببقاء الإيجار للمشترى بشرط أن يقدم ضمانا كافيا سواء كان عينيا أو شخصيا وألا يلحق المؤجر ضرر محقق من وجود المشترى في العين المؤجرة .

والحكمة من تقرير هذا الاستثناء تتمثل في التيسير على المستأجر الذي اضطرته الظروف إلى بيع مصنعه أو محله التجاري حتى يتسنى له أن يجد من يشتريه لا أنه من النادر أن يقدم شخص على شرائه إلا إذ

استيقن من أنه سوف يستغل هذا المحل أو المصنع في المكان الموجود فيه [٢٥] .

نزول المؤجر عن الشرط :-

باعتبار أن المؤجر هو صاحب المصلحة في الشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، فله أن يتنازل عن هذا الشرط صراحة أو ضمنا . ويستفاد التنازل الضمني من الظروف كما لو سكت المؤجر عن التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار مع علمه به مدة طويلة تكفى للنهوض بهذا النزول . أو قبض الأجرة من التنازل له بالإيجار أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى تحفظا لحقه عند قبضتها .

ويجوز أن يكون التنازل عن الشرط المانع عاما كما يجوز أن يكون خاصا بواقعة معينة تم فيها التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، أو لشخص معين تنازل له المستأجر الأصلي أو أجر له من الباطن . والفرض

---

(٢٥) د. السنهورى بند ٤٥٧ ص ٩٠٥ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥٢ ص ٥٩٧ ، ٥٩٨ ،د. الصدة بند ١٩٣ ص ٢٦٣ ، وأنظر نقض مدني في ١٩٧٩/٤/٧ - مجموعة أحكام النقض س ٣٠ العدد ٢ رقم ١٩٣ ص ٤٠ هذا ويلاحظ أن هذا الاستثناء مقصور على المستاجر الأصلي الذي أنشأ المحل التجاري في العين المؤجرة ثم اضطر إلى بيعه ولا يمتد إلى المستأجر من الباطن إلا إذا كان مالكا لجميع عناصر المحل التجاري (نفض مدني في ٢/ ١٩٧٩/٦ الطعن رقم ١٢٧٢ س ٤٥ ق).

ان التنازل خاص إلى أن يثبت العكس ، لأن التنازل لا يتوسع في تفسيره وعند الشك يفسر لمصلحة من يضار منه (٣٦) .

وإذا نزل المؤجر عن الشرط المانع لم يكن من حقه أن يرجع في تنازله . ويخضع التنازل عن الشرط المانع في إثباته للقواعد العامة في الإثبات . فإذا كان التنازل صريحا فلا يثبت إلا بالكتابة أو ما يقوم مقامها من الإقرار أو اليمين . وإذا كان التنازل ضمنيا فيجوز إثباته بجميع طرق الإثبات (٣٧) . ولا يمنع من جواز هذا الإثبات أن يتضمن العقد شرطا يستلزم أن يكون النزول كتابة ، لأن هذا أيضا يشمله النزول الضمني .

جزاء الإخلال بالشرط :-

إذا تنازل المستأجر عن الإيجار أو اجر من الباطن على الرغم من الشرط المانع أو المقيد ، أعتبر مخلا بالتزامه وجاز للمؤجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض أن كان له مقتض .

١- التنفيذ العيني :-

إذا كان الشرط الذي يحظر على المستأجر التنازل عن الإيجار أو التاجير من الباطن مانعا وخالفه المستأجر ، جاز للمؤجر أن يطلب إزالة

(٣٦) د. الصدة بند ١٩٤ ص ٢٦٦ د. العطار بند ١٧٤ ص ٦٦٢ .
(٣٧) نقض ١٩٨٦/٦/٢٥ طعن رقم ٨٦٣ س ٤٦ ق .

المخالفة عن طريق طرد المستأجر من الباطن لا المتنازل له ، على أساس أن العقد الصادر من المستأجر الأصلي غير نافذ في حق المؤجر ويده على العين يد غاصب . ولذلك فان للمؤجر أن يلجأ في سبيل التنفيذ العيني إلى قاضي الأمور المستعجلة إذا توافرت حالة الاستعجال . مع ملاحظة أن حق المؤجر في التنفيذ العيني لا يؤثر على عقد الإيجار الأصلي بين المستأجر الأصلي والمؤجر لأن المؤجر لم يطلب فسخه .

ونفس الأمر لو كان الشرط مقيداً لحق المستأجر في التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن بأن اشترط المؤجر لجوازه ضرورة الحصول على إذنه أو موافقته على شخص المتنازل له أو المستأجر من الباطن وكان المؤجر يستند في رفضه إلى مبرر مشروع .

وإذا كان الشرط مقيد لحق المستأجر في التنازل أو التأجير من الباطن بزيادة في الأجرة عن التأجير من الباطن فلم يزدها المستأجر كان من حق المؤجر أن يطالب بهذه الزيادة باعتبارها جزء من الأجرة . وتثبت له بالنسبة لهذه الزيادة جميع الضمانات التي تكفل الوفاء له بالأجرة بما في ذلك حق الامتياز وحقه في حبس المنقولات .

بيد أنه إذا كان في التنابذ العيني إرهاق للمستأجر ، ومادام ان المؤجر لا يلحقه ضرر جسيم ، جاز للقاضي أن يرفضه ويقتصر على إلزام المستأجر بتعويض المؤجر عن المخالفة التي وقعت [٢٨] .

٢- الفسخ :-

يجوز للمؤجر في حالة إخلال المستأجر بالشرط المانع بدلا أن يختار التنفيذ العيني ، أن يختار طلب فسخ عقد الايجار الأصلي طبقا للقواعد العامة ، ولقاضى الموضوع سلطة تقديرية في إجابة المؤجر إلى طلبه فقد يجيبه إلى طلبه ويحكم بالفسخ . وفى هذه الحالة يجب على المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه إخلاء العين المؤجرة حتى ولو أغفل المؤجر عن طلب هذا الإخلاء ، على أساس أن المستأجر الأصلي يعد ممثلا للمستأجر من الباطن أو المتنازل له عن الإيجار في الدعوى المرفوعة عليه من المؤجر [٣٩] . وقد ترفض المحكمة طلب المؤجر ولا تقضى بالفسخ إذا قدرت أن المخالفة التي وقعت لم تصل إلى الحد الذي يبرره، كأن يكون النزول أو التأجير لم ينفذ بعد أو أن المستأجر من الباطن أو المتنازل له قد أخلى العين قبل صدور الحكم في دعوى الفسخ ، وتكتفي بالحكم بإخلاء العين من المستأجر من الباطن أو المتنازل له إذا كان

---

(٢٨) د. السنهوري بند ٤٦٢ ص ٩٣١ هامش (٣) ، د. سليمان مرقس بند ٢٤٩ ص ٥٩٠ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٦٧ ، د. منصور مصطفى بند ٢٢٤ ص ٥٧٦، د. عبد المنعم الصدة بند ١٩٦ ص ٢٦٧ .

(٣٩) نقض مدني في ٢٨/٢/١٩٥٢ - مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٥ ص ٥٥٥ .

المؤجر قد طلب ذلك ، وإلزام المستأجر الأصلي بالتعويض إن كان له مقتض [٣٠] .

بل وقد يلجأ المؤجر إلى سلب القاضي سلطته التقديرية في الحكم بالفسخ إذ يشترط في العقد أنه في حالة النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن يكون العقد مفسوخاً حتما من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم من القضاء . ففي هذه الحالة إذا ثبت لدى القاضي وقوع المخالفة من المستأجر تعين عليه الحكم بالفسخ .

ويجوز للمؤجر أن يجمع بين طلب التنفيذ العيني والفسخ لعدم التناقض بين الطلبين لأن طلب إزالة المخالفة بطرد المستأجر من الباطن أو التنازل إليه عن العين المؤجرة لا يتعارض مع طلب فسخ عقد الإيجار الأصلي بسبب إخلال المستأجر بالتزامه المترتب على الشرط المانع [٣١] .

٣- التعويض :-

يجوز للمؤجر ، سواء طلب التنفيذ العيني أو الفسخ ، أن يطالب المستأجر الأصلي بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب مخالفته الشرط المانع من التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن سواء كان مانعاً أو مقيد ، فله أن يطالب التعويض . فإذا طلب المؤجر التنفيذ العيني جاز له أن

---

[٣٠] د. السنهوري ص ٩٣٣ بند ٤٦٣.
[٣١] د. مرقس ص ٥٩٤ ،د. الصدة ص ٢٦٨.

يطلب مع ذلك التعويض من المستأجر الأصلي عن الضرر الذي لحقه بسبب مخالفته للشرط ، كما لو ترتب على التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن تلف لحق بالعين المؤجرة بفعل المتنازل له أو المستأجر من الباطن . وإذا طلب المؤجر الفسخ جاز له أن يطالب المستأجر الأصلي بجانب الفسخ بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب فسخ عقد الإيجار قبل انتهاء مدته المحددة .

وإذا التزم المؤجر بتعويض قبل مستأجرين آخرين لعقارات مجاورة بسبب إخلال المستأجر الأصلي بالشرط ،التزم هذا الأخير تجاه المؤجر بما دفعه لهؤلاء المستأجرين ، فلو فرض أن المستأجر الأصلي كان ممنوعاً من التأجير من الباطن لشخص يزاول مهنة ينافس بها مهنة مستأجر أخر أشترط عدم المنافسة ، فأخل المستأجر الأصلي بهذا الشرط ، وترتب على ذلك رجوع المستأجر الذي أشترط عدم المنافسة على المؤجر بالتعويض ، كان من حق المؤجر الرجوع على هذا المستأجر الأصلي الذي أخل بالشرط بهذا التعويض دون المستأجر من الباطن [٣٢]

الآثار المترتبة على التأجير من الباطن والتنازل عن الإيجار:-

رأينا أن التأجير من الباطن إيجار ، والتنازل عن الإيجار حوالة ومعنى ذلك اختلاف الآثار المترتبة على كل منهما : وفيما يلي نتناول.

---

(٣٢) د. السنهوري بند ٤٦٤ ص ٩٣٥ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥١ ص ٥٩٥.

الآثار المترتبة على التأجير من الباطن ثم الآثار المترتبة على التنازل عن الإيجار .

أولاً : الآثار المترتبة على التأجير من الباطن :-

تظهر هذه الآثار في **ثلاث علاقات** هي :

١- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن .

٢- علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر الأصلي .

٣- علاقة المؤجر الأصلي بالمستأجر من الباطن .

١- علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن :-

الإيجار من الباطن هو عقد جديد مستقل عن عقد الإيجار الأصلي ومن ثم فان علاقة المستأجر الأصلي بالمستأجر من الباطن هي علاقة مؤجر بمستأجر يحكمها عقد الإيجار من الباطن ولو كان مغايراً في أحكامه لعقد الإيجار الأصلي فقد تكون المدة أقصر أو أطول من مدة العقد الأصلي أو تكون الأجرة اقل أو أكثر وقد تكون شروطه أكثر تشدداً أو أيسر من شروط العقد الأصلي .

وبناء عليه يلتزم المستأجر الأصلي باعتباره مؤجراً تجاه المستأجر من الباطن بالتزامات المؤجر فيجب عليه تسليم العين المؤجرة في حالة تصلح معها للمنفعة المقصودة وأن يتعهدها بالصيانة وأن يضمن له الانتفاع بها . وفى المقابل يلتزم المستأجر من الباطن تجاه المستأجر الأصلى

(المؤجر) بكافة التزامات المستأجر . فيلتزم باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها والوفاء بالأجرة المتفق عليها وأن يرد العين عند انتهاء الإيجار من الباطن كما يثبت للمستأجر الأصلي بصفته مؤجراً بكل ضمانات المؤجر .

هذا ويلاحظ أنه إذا انتهى عقد الإيجار الأصلي ، سواء لأن مدته كانت أقل من مدة الإيجار من الباطن أو لأنه قد انقضى بأي سبب أخر كالفسخ لإخلال المستأجر الأصلي بالتزامه أو انتقال ملكية العين المؤجرة إلى الغير قبل ثبوت تاريخ عقد الإيجار الأصلي ، فان الإيجار من الباطن ، على الرغم من أنه يظل قائما بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن إلا أنه لا يكون نافذا في حق المؤجر الأصلي فيما زاد على مدة الإيجار الأصلي إلا إذا اقر هذا الأخير الإيجار من الباطن عن المدة الزائدة . وفى هذه الحالة يكون إقرار المؤجر المصحوب برضاء المستأجر من الباطن بمثابة عقد جديد بينه وبين المؤجر الأصلي عن المدة الزائدة فيصبح المستأجر من الباطن مستأجراً أصلياً من المؤجر الأصلي مباشرة .أما إذا لم يقر المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن فيما زاد عن مدة الإيجار الأصلي أصبح المستأجر من الباطن حائز للعين بدون سند وجاز للمؤجر طرده بدون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء في رأى البعض [٣٣] . بينما ينقضي

[٣٣] د. سليمان مرقس بند ٢٥٤ ص ٦٥١ هامش(٥)وتكملته في ص ٦٥٢ وأنظر أيضا ص ٦٥٣ ،د منصور مصطفى بند ٢٢٥ ص ٥٧٩ ،د عبد المنعم الصدة بند ٢٠٥ ص ٢٧٦ ،د محمد لبيب شنب بند ٣٢٧ ص ٣٤٣ ، ٣٤٤ وقارن د السنهورى حيث يرى أن

عقد الإيجار من الباطن تبعاً لانتهاء عقد الإيجار الأصلي في رأى البعض الأخر، على أساس أن المستأجر الأصلي إنما أجر حقه المستمد من الإيجار الأصلي إلى المستأجر من الباطن فإذا انتهى الإيجار الأصلي انعدم هذا الحق فكان بمثابة هلاك الشيء المؤجر في عقد الإيجار من الباطن.وإذا هلك الشيء انفسخ الإيجار من تلقاء نفسه وبالتالي ينفسخ عقد الإيجار من الباطن [٣٤].

وللمؤجر أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة لإخلاء العين من المستأجر من الباطن [٣٥] .

وجدير بالإشارة أنه إذا صدر ضد المستأجر الأصلي حكم بالفسخ فلا يشترط لنفاذه أن يكون قد صدر في مواجهة المستأجر من الباطن أو أن ينبه عليه بالإخلاء ، لأنه لا يعتبر من الغير بالنسبة للمستأجر الأصلي [٣٦] .
وإذا طرد المستأجر من الباطن من قبل المؤجر الأصلي كان له حق الرجوع على المستأجر الأصلي بالتعويض بشرط ألا يكون المستأجر من

انتهاء الإيجار الأصلي لأي سبب يترتب عليه انتهاء الإيجار من الباطن وللمؤجر أن يلجأ إلى قاضى الأمور المستعجلة لإخلاء العين المستأجرة من الباطن(بند ٤٧٠ ص ٩٤٦ ، ٩٤٧).

[٣٤] د. السنهورى بند ٤٧٠ ص ٩٤٦ ، ٩٤٧، د. محمد كامل مرسى بند ١٩٤ ص ٢٥١ ؛د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٧٧ ص ٤٣٤ ، نقض مدني في ١٩٥٢/٢/٢٨ - مجموعة أحكام النقض ٣ رقم ٩٥ ص ٥٥ ، نقض مدني في ١٩٨٣/٥/٢٧ - مجموعة أحكام النقض س ٣٣ رقم ١٠٨ ص ٥٩٣.

[٣٥] استئناف مختلط في ١٩٢٤/٦/١٢ م ٣٦ ص ٤٦٢.

[٣٦] نقض مدني في ١٩٥٢/٢/٢٨ المشار إليه سابقا.

الباطن عالماً بتاريخ انقضاء الإيجار الأصلي أو كان الإيجار قد فسخ بسبب إخلال المستأجر الأصلي بالتزامه كتأخره في الوفاء بالأجرة (٣٧) .

وإذا أخل المستأجر من الباطن بالتزامه باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها كان المستأجر الأصلي مسئولاً عن هذا الإخلال تجاه المؤجر . فإذا ترتب على ذلك فسخ عقد الإيجار الأصلي والتعويض كان للمستأجر الأصلي أن يرجع على المستأجر من الباطن بالتعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء الفسخ وكذلك بالتعويض الذي دفعه للمؤجر عن الفسخ (٣٨) .

٢- علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر:-

فى حالة التأجير من الباطن تظل علاقة المستأجر الأصلي بالمؤجر خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي (٣٩) . فيكون لكل منهما حق مطالبة الآخر بالوفاء بالتزاماته الناشئة عن الإيجار الأصلي. فيجوز للمستأجر الأصلي مطالبة المؤجر الأصلي بتسليمه العين المؤجرة وبأن يتعهدها

---

(٣٧) استئناف مختلط في ١٨٩٣/٥/١٠ م ٥ص ٢٩٣ استئناف مختلط في ١٩٢٦/١/٥ م ٣٨ ص ١٥٧.

(٣٨) استئناف مختلط في ١٦مايو ١٩٣٣ م ٤٥ ص ٢٨٦ ،د. السنهورى ص ٩٥١ هامش (١)،د. سليمان مرقس ص ٦٥٤ ،د. الصدة ص ٢٧٦.

(٣٩) د. السنهورى بند ٤٧٨ ص ٩٦٨ ،د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٧٩ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥٥ ص ٦٥٤،د. الصدة بند ٢٠٦ ص ٢٧٦.

بالصيانة وبضمان التعرض وضمان العيوب الخفية [٤٠] . كما يجوز للمؤجر مطالبة المستأجر بالأجرة المتفق عليها كما أن له أن يطالبه باستعمال العين فيما أعدت له وبإجراء الترميمات التأجيرية وردها عند انتهاء الإيجار .... الخ ولا يجوز له أن يدفع مسئوليته عن شئ من هذا القبيل بأنه راجع إلى خطأ المستأجر من الباطن لأن هذا الأخير لا يعتبر أجنبيا عنه [٤١] وأن كان للمستأجر الأصلي حق الرجوع على المستأجر من الباطن بالتعويض عما تسبب فيه من أضرار [٤٢] .

بيد أنه ، وطبقا لنص المادة ٥٩٧ مدني التي تنص على أنه " تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن :-أولا : إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن . ثانيا: إذا استوفى الأجرة مباشرة من المستأجر من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي ".

---

(٤٠) بودرى وفال جـ١ بند ١١٣٤ ،د. محمد على أمام بند ١٧١ ص ٤١٤ ،د. البدراوى ص ١١٤ ،د. منصور مصطفى بند ١٧١ص ٤١٤.

(٤١) د. السنهورى بند ٤٨٠ ص ٩٦٩ ، ٩٧٠ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥٥ ص ٦٥٥ ،د. الصدة بند ٢٠٦ ص ٢٧٧.

(٤٢) استئناف مختلط في ١٩٣٣/٥/١٦ سابق الإشارة إليه.

ومعنى هذا النص أن ذمة المستاجر الأصلي تبرأ من التزاماته التي يفرضها عليه عقد الإيجار الأصلي تجاه المؤجر إذا صدر من هذا الأخير قبول صريح بالإيجار من الباطن أو إذا استوفى الأجرة مباشرة من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أي تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي . وأساس ذلك أن المشرع قد اعتبر قبول المؤجر التأجير من الباطن وجود حوالة دين تمت بالاتفاق بين المؤجر (الدائن) والمستأجر من الباطن (المدين الجديد) عملا بالمادة ٣٢١ مدني وبموجب هذه الحوالة تنتقل التزامات المستأجر الأصلي تجاه المؤجر إلى عاتق المستأجر من الباطن [٤٣] .

ولكن يلاحظ أن قبول المؤجر التأجير من الباطن لا يبرئ ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته إلا بالقدر الذي تتفق فيه مع التزامات المستأجر من الباطن بموجب عقد الإيجار من الباطن وبناء عليه فإذا أتفق هذا العقد في شروطه مع عقد الإيجار الأصلي برئت ذمة المستأجر الأصلي كلية . أما إذا كانت ، مثلا ، في عقد الإيجار من الباطن أقل من الأجرة في عقد الإيجار الأصلي ، ظل المستأجر الأصلي ملتزمًا ما يفرق بينهما تجاه المؤجر الأصلي . وإذا كانت الأجرة في عقد الإيجار من الباطن الحد من الأجرة في عقد الإيجار الأصلي برئت ذمة المستأجر الأصلي من

---

(٤٣) د. السنهوري بند ٤٨١ ص ٩٧٢ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥٥ ص ٦٥٨ ، ٦٥٩ .. الصدة بند ٢٠٦ ص ٢٧٧.

الأجرة الأصلية وحق له ، بالإضافة إلى ذلك ، أن يرجع على المستأجر من الباطن ليستوفى منه القدر الزائد [٤٤] .

٣- علاقة المؤجر بالمستأجر من الباطن :-

الأصل أنه لا توجد علاقة مباشرة بين المؤجر والمستأجر من الباطن ، فالمؤجر لم يؤجر إلا للمستأجر الأصل بمقتضى عقد الإيجار الأصلي والمستأجر من الباطن لم يستأجر ألا من المستأجر الأصلي بمقتضى عقد الإيجار من الباطن . وبناء عليه ، فإذا لم يقبل المؤجر صراحة أو ضمنا الإيجار من الباطن بعد حصوله ، حيث تنشأ بينهما علاقة مباشرة ، للمستأجر من الباطن مطالبة المؤجر بتنفيذ التزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي فلا يجوز له مطالبة بتسليمه العين المؤجرة إذا لم يكن قد تسلمها ولا تزال في يد المؤجر ، كما لا يجوز له أن يرجع عليه مباشرة بدعوى الضمان للتعرض أو للعيوب الخفية. كذلك لا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر من الباطن بتنفيذ الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار الأصلي ، فلا يجوز له مطالبة المستأجر من الباطن مباشرة بدفع الأجرة . وإنما يجوز لكل منهما أن يرجع على الأخر(المؤجر والمستأجر من الباطن) بالدعوى غير المباشرة لمطالبته بتنفيذ ما يكون عليه من التزام قبل مدينه وهو المستأجر الأصلي بالنسبة للمؤجر والمستأجر من الباطن معاً .

---

(٤٤) د. السنهوري ٩٧٢، د. الصدة ٢٧٧،٢٧٨.

ويترتب على ذلك عدة نتائج .

١- إذا طالب المؤجر الأصلي المستأجر من الباطن بالأجرة وطالبه بها المستأجر الأصلي وجب على المستأجر من الباطن الوفاء بها للمستأجر الأصلي دون المؤجر .

٢- .أن المستأجر من الباطن يجوز له دفع دعوى المؤجر الأصلي بكافة الدفوع التي يجوز له التمسك بها تجاه المؤجر من الباطن والمستأجر الأصلي .

٣- إذا قضى للمؤجر في دعواه غير المباشرة ضد المستأجر من الباطن كان معرضا لأن يزاحمه في أثار هذا الحكم دائنو المستأجر الأصلي الآخرون .لذلك كان من مصلحة المؤجر أن يكون له دعوى مباشرة ضد المستأجر من الباطن ويكون ذلك من خلال قبول المؤجر للإيجار من الباطن صراحة أو ضمنا إذا استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون إبداء أي تحفظ (م/ ٥٩٧ مدني) .وفى ذلك تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون المدني " أما سائر التزامات المستأجر ، غير دفع الأجرة ، فتبقى العلاقة غير مباشرة ما بين المؤجر والمستأجر من الباطن يتوسط بينهما المستأجر الأصلي ، ألا إذا قبل المؤجر الإيجار من الباطن بعد صدوره دون تحفظ ، أو استوفى الأجرة من المستأجر من الباطن دون تحفظ ، فعندئذ يختفي المستأجر الأصلي ، وتصبح علاقة المؤجر

بالمستأجر من الباطن علاقة مؤجر بمستأجر لكل منهما أن يطالب الأخر بحقوقه بطريق الدعوى المباشرة "[٤٥] . وبالإضافة إلى هذه الدعوى المباشرة الناتجة عن قبول المؤجر للإيجار من الباطن بعد حصوله فقد خول المشرع المادة ٥٩٦ /١ من التقنين المدني المؤجر الأصلي تجاه المستأجر من الباطن دعوى مباشرة فيما يتعلق بالأجرة فتنص المادة المذكورة على أنه " ١- يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدى للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الأصلي وقت أن ينذره المؤجر .

٢- ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد عجله من الأجرة للمستأجر الأصلي م لم يكن ذلك قد تم قبل الإنذار وفقا للعرف أو باتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن .

ومفاد هذا النص أن المستأجر من الباطن يلتزم بأن يؤدى للمؤجر الأصلي مباشرة ، إذا أنذره، ما يكون مستحق في ذمته من أجرة للمستأجر الأصلي .ولا يستطيع المستأجر من الباطن من تاريخ الإنذار أن يفي بالأجرة إلا إلى المؤجر الأصلي ولا يستطيع أن يحتج على المؤجر الأصلي بما يكون قد عجله من أجرة للمستأجر الأصلي ألا إذا كان هذا التعجيل قد تم وفقا لما يقضى به العرف وبسند ثابت التاريخ وسابق على الإنذار .فلا يكفى إذن أن يكون التعجيل قد تم قبل الإنذار ، بل يلزم فوق ذلك أن يكون تعجيل الأجرة متفقا مع ما يقضى به العرف . أما إذا لم يوجد

[٤٥] مجموعة الأعمال التحضيرية جـ ٤ ص ٥٧٠ .

عرف يقضى بتعجيلها وجب أن يكون التعجيل تنفيذا لاتفاق ثابت التاريخ بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن قد تم وقت التأجير من الباطن . فإذا لم تتوافر هذه الشروط بأن كان تعجيل الأجرة قد تم بعد الإنذار أو قبله دون أن يقضى به العرف أو الاتفاق فلا يحتج به على المؤجر ، ويلتزم المستأجر بدفع ما عجله للمستأجر الأصلي مرة أخرى إلى المؤجر ، ويرجع على المستأجر الأصلي بما دفعه [٤٦]

أما التزامات المستأجر من الباطن الأخرى غير دفع الأجرة فتظل العلاقة في شأنها بين المؤجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، علاقة غير مباشرة ، يتوسط بينهما فيها المستأجر الأصلي ، فلا يجوز لأي منهما مطالبة الأخر إلا عن طريق الدعوى غير المباشرة باسم مدينه [٤٧] .

ثانيا: الآثار المترتبة على النزول عن الإيجار:-

لبيان هذه الآثار لابد أن نفرق بين علاقة المستأجر بالمتنازل له وعلاقة المؤجر بالمستأجر ثم علاقة المؤجر بالمتنازل له .

---

(٤٦) د. السنهوري بند ٤٩٠ ص ٩٩٥، ٩٩٦ .

(٤٧) نقض مدني في ١٩٧٥/٤/٣٠ - طعن رقم ٢٤٢ س ٤١ ق - مجموعة أحكام النقض ٢٦- ١٧٢- ٨٩٦،مجموعة الأعمال التحضيرية جـ٤ ص ٥٧٠.

١- علاقة المستأجر بالمتنازل له :-

في حالة النزول عن الايجار تكون العلاقة بين المستأجر والمتنازل له علاقة حوالة فهي حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته . ويعتبر المتنازل له عن الإيجار خلفاً خاصاً للمستأجر فتظل أحكام عقد الإيجار المبرم بين المستأجر والمؤجر نافذة في حق المتنازل له عن الإيجار ويترتب على كون النزول يتضمن حوالة **النتائج التالية :-**

١- يعتبر المستأجر الأصلي باعتباره محيلاً ، دائنا للمتنازل إليه بثمن التنازل (الحوالة) ودينه هذا وان لم يكن مضمونا بامتياز المؤجر ، ألا أنه يكون مضمونا بامتياز بائع المنقول [٤٨]

٢- ينتقل إلى المتنازل إليه حق الانتفاع بالعين المؤجرة الذي كان للمستأجر الأصلي تجاه المؤجر وذلك بالقدر الذي تم النزول عنه . فقد يقصد المتعاقدان نزول المستأجر عن الانتفاع بالعين المؤجرة كلها ولمدة الإيجار كاملة . وقد يقصدان نزوله عن الانتفاع ببعض العين المؤجرة لكل المدة أو بعضها أو نزوله عن العين كلها لبعض مدة الإيجار [٤٩] ويصبح هذا الانتقال نافذا في حق المؤجر إذا قبل النزول عن الإيجار أو أعلن به عملاً بالمادة

---

[٤٨] د. السنهوري بند ٤٦٧ ص ٩٣٨ ،د. عبد الباقي بند ٢٧٣ ،د. محمد على أمام بند ١٧٠ ص ٤١٣ ،د. الصدة بند ٢٠١ ص ٢٧١.

[٤٩] د. السنهوري بند ٤٦٧ ص ٩٣٧ ،د. سليمان مر قس بند ٢٥٧ ص ٦٦٩.

٣٠٥ مدني ولا يستطيع المتنازل له مطالبة المؤجر مباشرة بالتزاماته إلا من هذا الوقت [٥٠] .

٣- ينتقل إلى المتنازل له حق الانتفاع بالعين المؤجرة بكل ما يتبعه من ضمانات ، كالحق في تسلم العين المؤجرة والحق في ضمان الانتفاع بها ، ومقيداً بما يحده من قيود والتزامات كالالتزام بدفع الأجرة واستعمال العين فيما أعدت له فلا يجوز له تغيير نوع الاستعمال الذي أجرت له العين أصلا . كما يلتزم بأجراء الترميمات التأجيرية .

ومعنى ذلك أن المتنازل إليه يكون مسئولاً مباشرة تجاه المؤجر عن إخلاله بهذه الالتزامات دون المستأجر الأصلي ، اللهم إلا إذا كان المؤجر لم يقبل حوالة الدين التي يترتب عليها إبراء ذمة المستأجر الأصلي وفضل الرجوع على هذا الأخير وفى هذه الحالة يكون للمستأجر الأصلي الرجوع على المتنازل له [٥١] .

٤- ينتقل أيضا إلى المتنازل إليه كافة أثار التصرفات التي أبرمها المستأجر الأصلي بخصوص منفعة العين المؤجرة إليه كتلك الحقوق والالتزامات الناشئة عن التأجير من الباطن بشرط أن يكون الإيجار من الباطن ثابت التاريخ وسابق على التنازل وأن يكون المتنازل إليه قد علم به فقد قضى

---

[٥٠] د. الصدة ص ٢٧١.
[٥١] د. سليمان مرقس ص ٦٦٩ هامش (٥٥).

بأن المتنازل له عن الإيجار يعتبر خلفاً خاصاً للمؤجر من الباطن أي المستأجر الأصلي ، فينصرف إليه أثر الإيجار من الباطن ، لأنه عقد أبرم فى شأن ما استخلف فيه ، وهو حق المؤجر ، متى كان الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على التنازل وكان المتنازل إليه عالما به وقت حصول التنازل بالتطبيق لحكم المادة ١٤٦ مدني [٥٢] .

٥- يسرى على التزام المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة إلى المتنازل له والتزامه بضمان الانتفاع أحكام حوالة الحق لا أحكام عقد الإيجار . فلا يلتزم المستأجر الأصلي بتسليم العين المؤجرة بحالة صالحة للانتفاع بل يلتزم بتسليمها بالحالة التي هي عليها وقت النزول. كذلك لا يضمن المستأجر الأصلي إلا وجود حق الانتفاع بالعين وقت النزول (أي حق الإجارة) دون أن يضمن التعرض الذي يقع للمتنازل له إذا لم يكن مبنيا على أن المتنازل لم تكن له حقوق المستأجر وقت التنازل ، كأن يكون الحق موجوداً وقت النزول ثم يزول بسبب لا يد للمستأجر فيه كما لو بيعت العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا في حق المشترى بسبب عدم ثبوت تاريخه قبل البيع . وطالب المشترى بإخراج المتنازل له من العين فلا يضمن هذا التعرض لكونه لا يد له فيه .

---

[٥٢] نقض مدني في ١٩٨٢/٣/١٠ طعن رقم ١٠١١ س ٤٦ ق .

٢- علاقة المؤجر بالمستأجر الأصلي :-

قلنا أن النزول عن الإيجار يعتبر حوالة حق فيما يتعلق بحقوق المستأجر تجاه المؤجر. ومعنى ذلك أن حقوق المستأجر قبل المؤجر تنتقل إلى المتنازل إليه . وينفذ هذا الانتقال في حق المؤجر إذا قبل النزول أو أعلن به ومن ثم فلا يكون للمستاجر ، بعد هذا القبول أو الإعلان حق مطالبة المؤجر بهذه الحقوق لأن المتنازل إليه بمقتضى الحوالة أصبح هو الدائن بها وله وحده حق مطالبة المؤجر بهذه الحقوق . وبناء عليه فلا يجوز للمستأجر مطالبة المؤجر بتسليمه العين المؤجرة ولا بضمان التعرض أو العيوب(٥٣) ، (٥٤) .

كذلك يعتبر النزول عن الإيجار حوالة دين فيما يتعلق بالتزامات المستأجر تجاه المؤجر . وينبني على ذلك أن هذه الالتزامات تنتقل على عاتق المتنازل إليه ولكن هذا الانتقال لا يكون نافذا في حق المؤجر إلا إذا أقر النزول عن الإيجار . وفى هذه الحالة تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المؤجر فيما يتعلق بضمان المتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار إذا صدر منه قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو صدر منه قبول ضمني

(٥٣) د. السنهوري بند ٤٧٥ ص ٩٥٥ ،د. سليمان مر قس بند ٢٥٨ ص ٦٧٢.

(٥٤) ولكن يظل المستأجر ملتزما نحو المؤجر بالالتزامات التي يفرضها عليه عقد الإيجار طالما لم يقبل المؤجر حوالة الدين ويكون مسئولا عن كل فعل يصدر من المتنازل إليه ،د. سليمان مر قس بند ٢٥٨ ص ٦٧٢ ، د. عبد الفتاح عبد الباقي بند ٢٧٣ ص ٤٢٨ ، د. البدراوى ص ١١١ ،١١٢ ،د. منصور مصطفى بند ٢٢٦ ص ٥٨٠ ،د. الصدة بند ٢٠٢ ص ٢٧٢).

كما لو استوفى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل له دون أن يبدى أي تحفظ في شأن حقوقه تجاه المستأجر الأصلي (م/٥٩٧ مدني).

٣- علاقة المؤجر بالمتنازل له :-

ذكرنا أن حقوق المستأجر تنتقل إلى المتنازل له بمقتضى حوالة الحق وأن هذه الحوالة لا تنفذ في حق المؤجر إلا إذا قبلها أو أعلن بها . وبناء عليه يترتب على قبول المؤجر الحوالة أو إعلانه بها وجود علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل إليه (٥٥) . فيجوز للمتنازل إليه مطالبة المؤجر مباشرة بكافة حقوق المستأجر الناشئة عن عقد الإيجار ، فيكون له مطالبته بتسليمه العين المؤجرة وبالوفاء بالتزامه بالصيانة وضمان الانتفاع . ولكن ليس للمتنازل له الرجوع على المؤجر بأي حق ناشئ له عن حوالة الإيجار ولا يكون المؤجر قد التزم به بمقتضى عقد الإيجار الأصلي ،كضمان وجود الحق المتنازل عنه والتعويض عن فسخ عقد الايجار الأصلي (٥٦) فهذه الالتزامات لا يلتزم بها تجاه المتنازل له إلا المستأجر (٥٧) .

ويلاحظ أن التزامات المستأجر تجاه المؤجر لا تنتقل إلى المتنازل له بمقتضى حوالة الحق إليه بل لابد من الحصول على حوالة دين ، ولا

---

(٥٥) نقض مدني في ١٩٧٩/٦/٦ - مجموعة أحكام النقض ٢٠-٢-٢٩١ - ٥٦٤.

(٥٦) نقض مدني في ١٩٣٦/٤/١٦ المحاماة ١٧- ٤٤- ٨٢ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥٩ ص ٦٧٦.

(٥٧) د. الصدة بند ٢٠٣ ص ٢٧٤.

تنفذ هذه الأخيرة في حق المؤجر إلا إذا قبلها صراحة أو ضمنا فالمادة ٥٩٧ تقضي ببراءة ذمة المستأجر الأصلي من التزاماته تجاه المؤجر إذا قبلها صراحة أو ضمنا كما لو استوفى الأجرة من المتنازل له دون تحفظ فإذا حدث ذلك كان للمؤجر مطالبة المتنازل إليه بتنفيذ التزامات المستأجر الأصلي الناتجة عن عقد الإيجار فيطالبه بالأجرة وباستعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها وبردها عند انتهاء الإيجار الأصلي [٥٨] .

ويلاحظ في العلاقة بين المؤجر والمتنازل له أنه لا يجوز لأي منهما الرجوع على الأخر بالحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الإيجار الأصلي إلا في حدود عقد النزول عن الإيجار فقد يكون النزول بالنسبة لبعض أجزاء العين المؤجرة أو لبعض المدة المحددة في عقد الإيجار الأصلي [٥٩] .

ويلاحظ أخيراً أن العلاقة المنصوص عليها في المادة ٥٩٦ مدني بين المؤجر والمستأجر من الباطن فيما يتعلق بالأجرة لا تسرى في خصوص التنازل عن الإيجار، ومن ثم فلا يجوز للمؤجر الأصلي رفع دعوى مباشرة على المتنازل إليه يطالبه فيها بالأجرة المستحقة في ذمة المستأجر قبل التنازل [٦٠] .

---

[٥٨] د. السنهورى بند ٤٨٥ ص ٩٧٥ ، ٩٧٦ ،د. سليمان مرقس بند ٢٥٩ ص ٦٧٧ ،د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.
[٥٩] د. الصدة - المرجع السابق - الموضع السابق.
[٦٠] بلانيول وريبيروتتك جـ١٠ بند ٥٦٠ ،د. السنهورى ص ٩٧٦ هامش (٢) .

الباب الثالث
" أسباب انقضاء عقد الإيجار "

تمهيد وتقسيم :

عقد الإيجار من العقود الزمنية، وهو عقد مؤقت بطبيعته ومن ثم ينتهي بانتهاء مدته، وهذا هو الطريق الطبيعي لانقضاء عقد الإيجار .

كما أن عقد الإيجار كغيره من العقود قد ينتهي بأسباب عامة عارضة قبل انتهاء مدته الأصلية المتفق عليها في العقد، وتلك الأسباب مشتركة بين العقود المدنية جميعاً، وأهمها الفسخ والإبطال، والتفاسخ واتحاد الذمة وغيرها من الأسباب العامة . بالإضافة إلى ذلك هناك أسباب عارضة خاصة ينتهي بها عقد الإيجار كموت المستأجر أو إعساره .... وغيرها من الأسباب العارضة الخاصة .

وعلى ذلك ينقسم هذا الباب إلى فصلين هما :

الفصل الأول : الأسباب العارضة لانتهاء عقد الإيجار .

الفصل الثاني : الطريق الطبيعي لانتهاء عقد الإيجار

الفصل الأول

" الأسباب العارضة لانتهاء عقد الإيجار "

ينتهي عقد الإيجار نهاية طبيعية، وذلك قبل انتهاء مدته إذا شابه عارض عام أو خاص، وسوف نتناول الأسباب العامة ثم الخاصة لانتهاء عقد الإيجار وذلك من خلال مطلبين هما :

المبحث الأول : الأسباب العارضة العامة لانتهاء عقد الإيجار .

المبحث الثاني : الأسباب العارضة الخاصة لانتهاء عقد الإيجار .

المبحث الأول

" الأسباب العارضة العامة لانتهاء عقد الإيجار "

هذه الأسباب عامة تشترك فيها كل العقود وفقاً للقواعد العامة وهي:

(١) الفسخ [١]:

ينفسخ عقد الإيجار إذا أخل أحد المتعاقدين بأحد التزاماته السابق توضيحها، حيث يحق للطرف الآخر طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى ، ولمحكمة الموضوع السلطة التقديرية في الحكم بالفسخ أو عدم

---

(١) راجع مؤلفنا سالف الذكر – ص ٥٣٣ .

الحكم بـه، وتتقيد هذه السلطة في حالة وجود شرط فاسخ صريح في عقد الإيجار[1].

(٢) التفاسخ أو التقايل :

والتفاسـخ أو الـتقايل يكـون باتفـاق طرفـي العقد على إنهاء الإيجار قبل انتهاء مدته .

(٣) الانفسـاخ :

ينفسـخ عقـد الإيجـار إذا هلكت العين المؤجرة، أو نزعت ملكيتها ، حيث يستحيل تنفيذ العقد بقوة قاهرة .

(٤) الإبطـال :

يـبطل عقـد الإيجار إذا تخلف ركن من أركانه، أو شرط من شروط صـحته، فيقضـي بـبطلانه قـبل انـتهاء مدته، ويكون البطلان مطلقاً في حالة تخلـف ركـن مـن أركـان عقد الإيجار، أو شرط من شروط صحة المحل أو السـبب، كمـا يكـون نسبياً في حالة نقص الأهلية أو وجود عيب شاب إرادة أحد المتعاقدين .

---

(١) راجـع فـي ذلـك تفصـيلاً مؤلفنا : إخـلاء العين المؤجرة لعدم سداد الأجرة وتكرار التأخـر فـي سـدادها – دراسـة فـي القانونـين المصـري والكويتـي – دار النهضـة العربية – القاهرة – ١٩٩٧ .

(٥) اتحاد الذمة :

ينتهي عقد الإيجار إذا ورث المؤجر المستأجر، أو العكس، وإذا اشترى المستأجر العين المؤجرة . فهنا ينتهي عقد الإيجار .

المبحث الثاني

" الأسباب العارضة الخاصة لانتهاء عقد الإيجار "

هناك أسباب عارضة خاصة ينتهي بها عقد الإيجار قبل انتهاء مدته وأهمها ما يلي :

(١) موت المستأجر :

الأصل أن عقد الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر، ولكن المشرع استثنى من ذلك حالتين يجوز فيهما للمؤجر طلب إنهاء العقد بسبب موت المستأجر وهما : -

أ - إذا طلب ورثة المستأجر ذلك لأنهم لا يستطيعون تحمل أعباء العقد .

ب - إذا كان العقد يرتبط بشخص المستأجر ومات، فلورثته أو للمؤجر طلب إنهاء العقد مع ملاحظة الأحكام الخاصة الواردة بقانون إيجار الأماكن في هذا الصدد .

(٢) إعسار المستأجر أو إفلاسه :

الأصل أن شهر إعسار المستأجر أو إفلاسه يؤدي إلى حلول آجال الوفاء بالأجرة، ويحق هنا للمؤجر طلب فسخ العقد، ولكن المشرع نص في المادة/ ٦٠٣ من القانون المدني على أنه " لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق بعد " .

ولكن حماية للمؤجر أعطى له الحق في طلب الفسخ إذا لم يقدم المستأجر تأميناً كافياً للوفاء بالأجرة . فمتى كان المستأجر معسراً ولم يقدم تأميناً كافياً، كان للمؤجر طلب فسخ العقد .

(٣) حاجة المؤجر شخصياً للعين المؤجرة :

أجاز المشرع للمؤجر عند حاجته الشخصية للعين المؤجرة، أن يطالب المستأجر بإنهاء العقد بعد التنبيه عليه بإخلاء العين المؤجرة . ويترك لمحكمة الموضوع تقدير هذه المسألة .

وإلى جانب ما سبق، هناك ظروف طارئة غير متوقعة تجعل تنفيذ عقد الإيجار مرهقاً فينتهي العقد مع مراعاة التنبيه بالإخلاء، وكذلك الأمر في حالة نقل المستأجر - إذا كان موظفاً أو مستخدماً - وكان الإيجار ينصب على منزل للسكنى وطلب إنهاء العقد لتغير محل إقامته .

الفصل الثاني

" الطريق الطبيعي لانتهاء عقد الإيجار "

بعد أن أوضحنا الأسباب التي ينتهي بها عقد الإيجار، قبل انتهاء مدتاه، نوضح بعد ذلك انتهاء العقد بالطريق الطبيعي، أي بانتهاء مدته، وذاك فيما يلي:

أولاً : تحديد مدة العقد :

يتولى الطرفان تحديد مدة العقد وذلك بالاتفاق بينهما، وإذا أغفلا تعيين مدة العقد، أو كانت هناك صعوبة في تحديد هذه المدة، فهنا يتولى القانون تحديد المدة[1].

ثانياً : انتهاء عقد الإيجار بانقضاء المدة المتفق عليها :

عندما يتولى الطرفان تحديد مدة العقد وينص عليها في العقد، فمتى انتهت المدة انتهى عقد الإيجار دون حاجة إلى تنبيه بإخلاء العين المؤجرة، إذا لم يشترط ذلك في العقد .

أما إذا كان الطرفان قد اشترطا الطرفان التنبيه بالإخلاء، فيلزم ضرورة تنبيه المؤجر على المستأجر قبل انتهاء مدة الإيجار بإخلاء العين المؤجرة، وإلا لا ينتهي العقد حتى ولو انتهت مدته ما دام المؤجر لم ينبه على المستأجر بإخلاء العين المؤجرة .

---

(١) د/ جميل الشرقاوي – المرجع سالف الذكر – ص ٥٩١ .

ثالثاً : انتهاء العقد بانقضاء المدة التي حددها القانون :

سبق وأن أوضحنا أن المتعاقدين إذا لم يحددا مدة العقد، فإن القانون يتولى تلك المسألة . ومتى انتهت المدة المحددة قانوناً لا ينتهي عقد الإيجار، إلا إذا قام أحد أطراف العقد بالتنبيه بالإخلاء .

ولا يشترط القانون شكلاً معيناً في التنبيه بالإخلاء فقد يكون على يد محضر، أو بخطاب موصي عليه، أو بخطاب عادي، أو شفوياً .

ويمكن أن يصدر التنبيه من المؤجر أو من المستأجر ما لم يتفق على غير ذلك .

المحتويات